Kreisstadt Euskirchen

ORTSTEIL WISSKIRCHEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 5

„Autohof/Gewerbegebiet“

Begründung (Teil 1)

ENTWURF, STAND 25.05.2021

Fachbereich 9 – Stadtentwicklung, Bauordnung

Inhaltsverzeichnis

1	**Verfahren**	**1**
1.1	Rechtsgrundlagen	1
1.2	Aufstellungsverfahren und Beteiligung	1
2	**Anlass und Ziele der Planung**	**2**
2.1	Lage und planungsrechtlicher Rahmen	2
2.2	Planungsanlass	2
2.3	Ziel der Planung	2
3	**Rahmenbedingungen**	**3**
3.1	Räumlicher Geltungsbereich und Topografie	3
3.2	Vorhandene Flächennutzungen im Plangebiet und dessen Umfeld	4
3.3	Geltendes Planungsrecht	4
3.4	Lärmaktionsplan und Einzelhandelskonzept	5
3.5	Artenschutz	5
3.6	Umweltprüfung, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Fachgutachten und -planungen im Rahmen der Bauleitplanung	6
4	**Verkehr und Erschließung**	**9**
4.1	Verkehr	9
4.2	Verkehrliche Erschließung	10
4.3	Ver- und Entsorgung	12
5	**Planinhalt**	**13**
5.1	Art der baulichen Nutzung – Gewerbegebiet	13
5.2	Maß der baulichen Nutzung	21
5.3	Verkehrsflächen, Anschluss anderer Flächen an öffentliche Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	24
5.4	Grünflächen	25
5.5	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	25
5.6	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImschG)	30
5.7	Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 Abs. 1 BauO NRW	31
5.8	Kennzeichnungen gemäß § 9 Abs. 5 BauGB	32

5.9 Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB 33
5.10 Hinweise 34
5.11 Flächenbilanz zum Bebauungsplan Nr. 5 35

6 Übersicht Bebauungsplanunterlagen und Fachgutachten 36

1 Verfahren

1.1 Rechtsgrundlagen

Grundlage für Inhalt und Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 5 OT Wißkirchen sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I. S. 1802)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts – Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBL.1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I. S. 1802)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018) (GV.NRW. 2018 S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.09.2021 (GV. NRW. S. 1086), in Kraft getreten am 22.09.2021
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) vom 14.07.1994 (GV NRW S.666/SGV NRW 2023) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 01.12.2021 (GV. NRW S. 1353), in Kraft getreten am 01.01.2022

1.2 Aufstellungsverfahren und Beteiligung

Der Umwelt- und Planungsausschuss der Kreisstadt Euskirchen hat in seiner Sitzung am 15. April 2021 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 5 OT Wißkirchen „Autohof/Gewerbegebiet“ beschlossen und am 21.09.2021 einen erneuten Aufstellungsbeschluss für diesen Bebauungsplan Nr. 5 gefasst.

Der Bebauungsplans Nr. 5 OT Wißkirchen wird im Regelverfahren, d. h. mit Durchführung aller Beteiligungsschritte nach den §§ 3, 4 in Verbindung mit § 4a BauGB, als sogenannter Angebotsbebauungsplan aufgestellt.

Die Bekanntmachung für die frühzeitige Beteiligung erfolgte am 22.10.21. Die Bürger:innen hatten auf Basis einer zweiwöchigen Einsichtnahme vom 02.11.2021 - 15.11.2021 Gelegenheit, ihre Anregungen im Rahmen des Verfahrens nach § 3 Abs. 1 BauGB einzubringen.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde mit Schreiben vom 02.11.2021 begonnen. Den beteiligten Trägern öffentlicher Belange wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 30.11.2021 gegeben.

Die öffentliche Auslegung Bebauungsplans Nr. 5 OT Wißkirchen „Autohof/Gewerbegebiet“ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wird nach ortsüblicher Bekanntmachung in der Zeit vom ..... bis ..... einschließlich durchgeführt.

2 Anlass und Ziele der Planung

2.1 Lage und planungsrechtlicher Rahmen

Der Planbereich befindet sich in der Gemarkung Wißkirchen, westlich des Orts, zwischen B 266 (Kommerner Straße), L 178 (Theudebergstraße) und Autobahn BAB 1. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 14,6 ha, die gewerblich entwickelt werden soll.

Planungsrechtlich ist die Fläche als Außenbereich im Sinne von § 35 BauGB zu bewerten, sodass zur Verwirklichung der beabsichtigten Nutzung zwingend ein Bebauungsplan nach § 2 BauGB aufzustellen ist.

Der Bebauungsplan Nr. 5 wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan (FNP) der Kreisstadt Euskirchen entwickelt, der im Plangebiet nahezu vollständig gewerbliche Bauflächen (G) nach § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO darstellt.

Die Fläche war in der Vergangenheit bereits mehrfach für eine städtebauliche Entwicklung im Gespräch. Ein Bebauungsplan wurde jedoch nicht aufgestellt, da die geplanten Nutzungen bisher weder politisch noch bei den Eigentümer:innen Zustimmung fanden.

2.2 Planungsanlass

Mit der Absicht, die Grundstücksflächen im Plangebiet zu erwerben und gewerblich zu entwickeln, sind im Jahr 2020 zwei Unternehmen mit Erfahrung in der Entwicklung von Gewerbeimmobilien an die Kreisstadt Euskirchen herangetreten, wobei die bisherigen Grundstückseigentümer:innen im Vorfeld Veräußerungsbereitschaft geäußert hatten. Die Grundstückskaufverhandlungen befinden sich derzeit in der Abschlussphase.

Die Kreisstadt Euskirchen hat dies zum Anlass genommen, den Bebauungsplan Nr. 5 OT Wißkirchen „Autohof/Gewerbegebiet“ aufzustellen und den Beschluss hierzu im April 2021 gefasst.

2.3 Ziel der Planung

Das städtebauliche Konzept sieht die Entwicklung des Plangebiets als Gewerbegebiet mit einem Angebot verschiedener Nutzungen vor. Das Gebiet ist hinsichtlich der nahegelegenen Autobahn A 1 verkehrsgünstig gelegen und bietet sich für die Ansiedlung von autoaffinem Gewerbe an. Mit einer nutzungsbezogenen Bebauung des Gewerbegebiets soll ein Mix an Gewerbe entstehen, wobei die vorgesehene Errichtung einer Logistikanlage den größten Flächenbedarf im Plangebiet darstellt.

Am Standort soll darüber hinaus ein Autohof mit Tankstelle (Mineralöl, E-Ladesäulen), Gastronomie, Hotel, Pkw- und Lkw-Stellplätzen entstehen. Verbunden mit der Tankstelle ist ein Tankstellenshop.

Die verkehrliche Erschließung des geplanten Gewerbestandorts wird von der Bundesstraße 266 erfolgen.

Das Plangebiet unterliegt Beschränkungen (oberirdische Leitungstrassen, Autobahn, Verfüllungsbereich der ehemaligen Tongrube), die sich auch auf die Bebauung auswirken. So ist der Bereich unmittelbar entlang der BAB 1 nicht bebaubar (Anbauverbotszone).

Die Grundstücksaufteilung ist so gewählt, dass trotz dieser Beschränkungen gut nutzbare Grundstückszuschnitte entstehen und eine sinnvolle bauliche Nutzung möglich ist.

Der Bebauungsplan Nr. 5 wird als sogenannter Angebotsbebauungsplan aufgestellt, wobei die Grundstückseigentümerin das nachfolgend dargestellte Nutzungs- und Erschließungskonzept verfolgt, das die Ansiedlung eines Autohofs im Südwesten und von Logistikbetrieben im östlichen Teil des Plangebiets vorsieht:

Abbildung 1: Nutzungs- und Erschließungskonzept

Quelle: Ingenieurbüro Johannes Klee, Fachbüro für Stadtplanung und kommunales Verkehrswesen, Hasselholzer Weg 13, 52074 Aachen (Mai 2022) (ohne Maßstab, genordet)

3 Rahmenbedingungen

3.1 Räumlicher Geltungsbereich und Topografie

Das Plangebiet liegt im äußersten Westen des Stadtgebiets unweit der Grenzen zu den Nachbarkommunen Zülpich und Mechernich.

Es hat eine Fläche von rund 14,6 ha und umfasst in der Gemarkung Wißkirchen (054470), Flur 1 die Flurstücke Nrn. 12 – 18 sowie Teile der Flurstücke 253 (B 266), 22 (Autobahnauf- und -abfahrt) und 27 (Wirtschaftsweg entlang der L 178).

Der Planbereich wird im Westen von der BAB 1, im Norden und Nordosten von der L 178 und im Süden durch die Bundesstraße 266 begrenzt.

Das Gelände im Plangebiet fällt über eine Distanz von rund 700 m entlang der B 266 von Westen (ca. 206 m über Normalhöhen-Null) nach Osten (ca. 199 m ü. NHN) um rund sieben Meter geringfügig ab und stellt sich insgesamt als eben dar. Die westlich angrenzende Autobahn verläuft, im Vergleich zum Geländeniveau des Plangebiets in diesem Bereich, etwa fünf Meter tiefer bei ca. 201 m ü. NHN. Sie wird südwestlich des Plangebiets von der B 266 und nordwestlich von der L 178 niveaufrei über Brückenbauwerke gequert.

3.2 Vorhandene Flächennutzungen im Plangebiet und dessen Umfeld

Das Plangebiet wird aktuell landwirtschaftlich genutzt. Gehölzbestand ist außerhalb entlang der B 266 in Form einer Baumreihe mit vergleichsweise großen Abständen zwischen den Einzelbäumen vorzufinden und im Böschungsbereich der Autobahn. In der nordwestlichen Ecke des Plangebiets befindet sich der Maststandort 20 der dort verlaufenden 110-kV-Hochspannungsfreileitung Gehn – Euskirchen/Kommerner Straße, Bl. 1163 der Westnetz GmbH.

Das Umfeld ist südlich und nördlich des Plangebiets ebenfalls durch landwirtschaftliche Nutzungen geprägt. Der bisherige Ortseingangsbereich des Stadtteils Wißkirchen liegt unmittelbar östlich des Plangebiets. Die nächstgelegenen schutzwürdigen (Wohn-) Nutzungen im Sinne des Immissionsschutzrechts befinden sich in rund 100 bis 120 m Entfernung an der Straße Trotzenberg und an der Pierre-de-Coubertin-Straße. Im Flächennutzungsplan (FNP) ist dieser Bereich als „Gemischte Bauflächen“ (M) dargestellt. Östlich daran angrenzend und etwa 250 m entfernt vom Plangebiet weist der rechtswirksame FNP „Wohnbauflächen“ (W) aus.

Südlich des Plangebiets liegt das Gewerbegebiet Wißkirchen, das von der Pierre-de-Coubertin-Straße erschlossen wird und etwa zur Hälfte bereits bebaut ist. An der B 266 wird dieses Gewerbegebiet auf Grundstücksflächen von insgesamt rund zwei Hektar durch eine nach Süden ausgerichtete Photovoltaikanlage geprägt. Für den Bereich besteht der Bebauungsplan Nr. 1 „Gewerbegebiet Wißkirchen“ der Kreisstadt Euskirchen.

Die westliche Grenze des Gewerbegebiets Wißkirchen bildet ein Wirtschaftsweg („An der Fließ“), der in etwa 400 m Entfernung zum Plangebiet bzw. zur B 266 auf den Veybach stößt, dort nach Westen abknickt und parallel zum Gewässer verläuft. Bei dem Veybach handelt es sich, neben der Erft, um ein bedeutendes Fließgewässer, das – aus der Voreifel kommend – nahezu das gesamte Stadtgebiet in West-Ost-Richtung durchquert und schließlich nordöstlich des Stadtzentrums in die Erft mündet.

Vom Stadtzentrum ist das Plangebiet etwa vier Kilometer entfernt und über die Kommerner Straße (B 266/B 56) verkehrlich gut zu erreichen.

3.3 Geltendes Planungsrecht

3.3.1 Regionalplan

Der aktuell wirksame Regionalplan (GEP´99) für den Regierungsbezirk Köln stellt das Plangebiet als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich (GIB) dar. Diese Darstellung wird im Regionalplankonzept (Stand März 2020) weiter verfolgt. Die angrenzende Autobahn (BAB 1) und die Bundesstraße 266 sind als überörtlich bedeutsame Verkehrswege dargestellt.

Der Bebauungsplan Nr. 5 erfüllt mit seinen Festlegungen das Anpassungsgebot des § 1 Abs. 4 BauGB, Ziele der Raumordnung und Landesplanung stehen der Bauleitplanung somit nicht entgegen.

3.3.2 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Kreisstadt Euskirchen aus dem Jahr 2004 stellt im Plangebiet nahezu vollständig gewerbliche Bauflächen (G) nach § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO ohne weitere Spezifizierung dar.

Am westlichen Plangebietsrand weist der FNP in einem Streifen, dessen Tiefe etwa der nach Bundesfernstraßengesetz (FStrG) festgelegten Anbauverbotszone entlang der BAB 1 entspricht, gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB eine „Fläche zum Ausgleich im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB“ mit der Zweckbestimmung „SG“ aus.

Der Altstandort (ehemalige Tongrube, Verfüllungsbereich), der sich im östlichen Plangebietsteil befindet, ist im Flächennutzungsplan gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 2 BauGB gekennzeichnet und zeichnerisch als „Fläche mit umweltgefährdenden Stoffen“ umgrenzt.

Der Bebauungsplan Nr. 5 wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan der Kreisstadt Euskirchen entwickelt, wobei die „Fläche zum Ausgleich im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB“ mit der Zweckbestimmung „SG“ im Bebauungsplan Nr. 5 als private Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB und zugleich als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt wird.

3.4 Lärmaktionsplan und Einzelhandelskonzept

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne u. a. die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzepts oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung zu berücksichtigen.

Für das Bebauungsplangebiet Nr. 5 sind das Einzelhandelskonzept, dass u. a. Empfehlungen zum Umgang mit Einzelhandelsnutzungen in Gewerbegebieten enthält, und der Lärmaktionsplan von Bedeutung. Das Plangebiet liegt im Dreieck von Landesstraße 177, Bundesstraße 266 und Autobahn 1 in Wißkirchen und wird somit von den Verkehrsimmissionen dieser drei überörtlichen Verkehrswege betroffen.

Das Euskirchener Einzelhandelskonzept für das nördliche Stadtgebiet wurde teilfortgeschrieben. Mit Beschluss vom 10.05.2016 ist die Öffentlichkeitsbeteiligung zur Teilfortschreibung erfolgt. Das Einzelhandelskonzept wurde am 28.09.2021 im Rat beschlossen und ist somit gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

3.5 Artenschutz

Der Bundesgesetzgeber hat durch die Neufassung der §§ 44 und 45 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) *(Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege – Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) v. 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25. Juni 2021 (BGBl. I. S. 2020),* die europarechtlichen Regelungen zum

Artenschutz umgesetzt, die sich aus der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie ergeben. Dabei hat er die Spielräume, die die Europäische Kommission bei der Interpretation der artenschutzrechtlichen Vorschriften zulässt, rechtlich abgesichert.

Bauleitpläne selbst können zwar noch nicht die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllen; möglich ist dies jedoch durch die Realisierung der konkreten Bauvorhaben. Deshalb sind generell bereits bei der Änderung oder Aufstellung eines Bebauungsplans Aussagen zu potenziellen artenschutzrechtlichen Konflikten sowie zu möglichen Vermeidungsmaßnahmen zu machen. Damit soll sichergestellt werden, dass aus artenschutzfachlicher Sicht keine rechtlichen Hindernisse für den Vollzug des Bebauungsplans verbleiben. Deshalb ist generell bereits bei der Änderung oder Aufstellung eines Bebauungsplans auch eine Artenschutzprüfung durchzuführen.

Die Belange des Artenschutzes werden im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag mit integrierter Artenschutzprüfung zum Bebauungsplan Nr. 5 abgearbeitet.

3.6 Umweltprüfung, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Fachgutachten und -planungen im Rahmen der Bauleitplanung

Aufgabe der Bauleitplanung ist es u. a. dazu beizutragen, die Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts aufrecht zu erhalten und zu verbessern. Daher sind bei der Bauleitplanung die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen und in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB einzustellen.

Nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 05.09.2001, Anlage 1, Nr. 18 ist u. a. bei dem Bau

- einer Industriezone für Industrieanlagen, für die im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuchs ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder einer festgesetzten Größe der Grundfläche von insgesamt 100.000 m^2,
- eines Städtebauprojekts mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder einer festgesetzten Größe der Grundfläche von insgesamt 100.000 m^2

eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) vorzunehmen. Die genannten Schwellenwerte werden bei dem Bebauungsplan Nr. 5 knapp erreicht.

Eine nach dem UVPG vorgeschriebene Vorprüfung entfällt jedoch, wenn für den aufzustellenden Bebauungsplan eine Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs durchgeführt wird. Die etwaige Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) geht dementsprechend in der Umweltprüfung zur Bauleitplanung auf. In § 50 Abs. 1 UVPG heißt es hierzu:

Werden Bebauungspläne i. S. d. § 2 Abs. 6 Nr. 3 UVPG, insbesondere bei Vorhaben nach Anlage 1 Nummer 18.1 bis 18.9 zum UVPG, aufgestellt, geändert oder ergänzt, so wird die Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung nach den §§ 1 und 2 Abs. 1 und 2 UVPG sowie nach den §§ 3 bis 13 UVPG im Aufstellungsverfahren als Umweltprüfung sowie die Überwachung nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs durchgeführt.

Mehrfachprüfungen will das Gesetz verhindern. Daher kann eine Abschichtung gemäß § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB zwischen den Planungsebenen stattfinden. Wenn eine Umweltprüfung

auf der Ebene eines Flächennutzungsplans durchgeführt wurde, kann die Umweltprüfung auf der Ebene des (zeitlich nachfolgenden) Bebauungsplans auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden. Ebenso können die Ergebnisse einer auf niedrigerer Ebene vorgenommenen Umweltprüfung auf sich anschließenden, höheren Planungsebenen berücksichtigt werden.

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht (Teil B der Bebauungsplanbegründung) nach Anlage 1 des BauGB beschrieben und bewertet wurden.

Die Umweltprüfung wurde von LANDSCHAFT! Büro für Landschaftsplanung GmbH, Bachstraße 22, 52066 Aachen, durchgeführt und bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bebauungsplan angemessenerweise verlangt werden kann.

Hinsichtlich umweltrelevanter Vorbelastungen im Plangeltungsbereich sind die Immissionsbelastung aus Verkehrslärm von überörtlichen Verkehrswegen (Autobahn, Bundes- und Landesstraße) und der Altstandort (ehemalige Tongrube, Verfüllungsbereich) zu nennen. Im Altlast-Verdachtsflächenkataster des Kreises Euskirchen wird der Verfüllungsbereich im östlichen Plangebietsteil als Altablagerung „Hubertus I und II“ (ehemalige Tongrube) unter der Nummer 5306/100 geführt bzw. „nachrichtlich registriert“.

Die Registrierung aus dem Jahre 1991 ist einerseits darauf zurückzuführen, dass auf der Grundlage einer Plangenehmigung des Landesoberbergamts vom 19.05.1981 in einer ausgebeuteten Tongrube (Hubertus ll) Abfälle bis 1993 deponiert wurden. Die Plangenehmigung umfasste im Zeitraum von 1981 bis 1991 die Zulassung der Deponierung von Erdaushub, Bauschutt sowie Straßenaufbruch. In einem Änderungsbescheid aus dem Jahre 1991 wurde die Zulassung auf Bauschutt und Erdaushub reduziert, wobei der Einbau von Bauschutt erst oberhalb des Grundwasserspiegels, d. h. oberhalb von 195 m ü. Normal-Null erlaubt wurde. Nach Erkenntnissen der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Euskirchen wurden in dem Deponiebereich Abfälle in einer Menge von rd. 90.000 m^3 bis zu einer Mächtigkeit von 13 m eingebracht. Im Zeitraum zwischen 1965 und 1975 erfolgte außerdem auf Teilflächen eine ungenehmigte Verfüllung eines ausgetonten Bereichs. Die Verfüllung von rd. 68.000 m^3 mit einer Mächtigkeit von ebenfalls bis zu 13 m umfasste Erdaushub und Bauschutt, wobei jedoch nicht auszuschließen ist, dass auch Siedlungsabfälle deponiert wurden.

Zur Überprüfung der Grundwassersituation wurden bis zum Jahre 1999 Grundwasseruntersuchungen durchgeführt. Parallel dazu wurde das Gelände nach Beendigung des Deponiebetriebs wiederhergerichtet, wobei die Abfälle mit einer 1 m mächtigen Lößschicht und darüber einer 0,3 m mächtigen Mutterbodenschicht abzudecken waren. Diese Arbeiten wurden im Jahre 1995 abgeschlossen. Im Jahre 1997 wurden die Flächen aus der Bergaufsicht entlassen.

Bezüglich der Versickerungsfähigkeit des Bodens im Plangebiet wurde eine Untersuchung der Bodenverhältnisse durchgeführt *(IBL-Laermann GmbH, Niersstraße 26, 41182 Mönchengladbach: Stellungnahme zum Grundstück in Euskirchen Gemarkung: Wißkirchen, Flur 1, Flurstücke 12 bis 18 (G 035/221) vom 03.02.2021)*.

Im Zuge der Bauleitplanung wurden außerdem Fachgutachten und -planungen im Hinblick auf Verkehr, Erschließung/Entwässerung, Lärmimmissionen und Artenschutz sowie Bodendenkmalpflege und Kampfmittel erarbeitet. Die Untersuchungsergebnisse und daraus ggf. resultierende (Schutz-) Maßnahmen sind in die Umweltprüfung zum Bebauungsplan Nr. 5 eingeflossen und wurden bei den Bebauungsplanfestsetzungen – soweit sich aus den Untersuchungsergebnissen ein entsprechendes Erfordernis ergeben hat – berücksichtigt.

Luftbildauswertungen hatten einen Verdacht auf das Vorhandenensein militärischer Einrichtungen und/oder Kampfmittel im Bebauungsplangebiet ergeben. Aus diesem Grund hat der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) der Bezirksregierung Düsseldorf im Plangebietsbereich eine Fläche von 15.318 m² und Militäreinrichtungen des 2. Weltkriegs (Schützenloch, Laufgraben und militärische Anlagen) überprüft. Dabei sind keine Kampfmittel geborgen worden. Jedoch kann nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass noch Kampfmittel im Boden vorhanden sind, und eine garantierte Kampfmittelfreiheit kann für das Plangebiet nicht vorausgesetzt werden. Insofern sind Erdarbeiten im Plangebiet mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und umgehend die Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der KBD zu benachrichtigen. Darauf wird im Bebauungsplan hingewiesen.

Im Rahmen der durchzuführenden Umweltprüfung sind auch die Auswirkungen des Vorhabens auf das archäologische Kulturgut (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. d BauGB) zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten (§ 2 Abs. 4 BauGB). Darüber hinaus sind die Belange des Denkmalschutzes und die kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 und 5 BauGB) bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen und in die Abwägung einzustellen. Voraussetzung hierfür ist die Ermittlung und Bewertung der Betroffenheit dieser Belange im Rahmen der Zusammenstellung des Abwägungsmaterials (§ 2 Abs. 3 BauGB). Dies setzte zunächst eine Ermittlung und Konkretisierung der archäologischen Situation als Grundlage für die Umweltprüfung voraus.

Voraussetzung für die Oberflächenbegehung zur Grunderfassung der archäologischen Situation durch ein fachlich qualifiziertes Ingenieurbüro unter fachlicher Begleitung des LVR waren entsprechend vorbereitete (gepflügte und geeggte) Flächen. Zeitpunkt und Vorgehensweise wurden zwischen dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, den (künftigen) Grundstückseigentümer:innen und der Kreisstadt Euskirchen abgestimmt. Im Rahmen der Begehung bzw. Grunderfassung der archäologischen Situation haben sich keine Anhaltspunkte für die Existenz von Bodendenkmälern ergeben. Der Untersuchungsbericht zur Ermittlung der archäologischen Situation wird im Rahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Die Vermeidung entstehender Umweltauswirkungen lässt sich in erster Linie durch alternative Standortentscheidungen erreichen. Dabei ist zu prüfen, ob an einem anderen Standort bei vergleichbaren Maßnahmen geringere Auswirkungen zu erwarten sind. Die Alternativenprüfung wird im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 5 (Begründung – Teil 2) in einer der Planungsebene angemessenen Tiefe dargelegt.

Durch den Bebauungsplan Nr. 5 werden erstmalig Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft planungsrechtlich vorbereitet, die gemäß § 1a BauGB auszugleichen sind. Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs ist im Detail dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag mit integrierter Artenschutzprüfung zum Bebauungsplan Nr. 5 zu entnehmen.

Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs werden teilweise im Bebauungsplangebiet selbst vorgesehen. Da der Kompensationsbedarf jedoch nicht vollständig innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 5 gedeckt werden kann, werden Ausgleichsmaßnahmen zusätzlich außerhalb des Plangebiets erfolgen.

Die Maßnahmenkonzeption wurde in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden und der Stiftung rheinische Kulturlandschaft konkretisiert und wird vor dem Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan vertraglich mit den Eigentümer:innen bzw. den Eingriffsverursacher:innen gesichert. Wichtige Zielsetzungen für die Konzeption von Kompensationsmaßnahmen bestehen in einer mindestens teilweisen „Überschneidung" von Maßnahmen zum artenschutz- und naturschutzrechtlichen Ausgleich und in einer möglichst geringen Inanspruchnahme weiterer, bisher landwirtschaftlicher Flächen für den Ausgleich, z. B. durch produktionsintegrierte Maßnahmen.

4 Verkehr und Erschließung

4.1 Verkehr

Der geplante Gewerbestandort mit einer Fläche von rund 14,2 ha soll im engeren Umfeld der Autobahnanschlussstelle Euskirchen-Wißkirchen der BAB 1 entstehen und liegt im Dreieck der überörtlich bedeutsamen Verkehrswege Autobahn 1, Bundesstraße 266 und Landesstraße 178. Im Rahmen der Bauleitplanung wurde deshalb eine Verkehrsuntersuchung vorgenommen *(p4 Gesellschaft für Regional-, Stadt-, Umwelt- und Verkehrsplanung mbH, Am Ziegelweiher 12, 52066 Aachen: Verkehrsuntersuchung zur Erschließung des Gewerbegebiets mit Autohof in Wißkirchen (Mai 2022* und *BVSA: Ergänzende Stellungnahme zum Auditbericht vom 01.03.2022 Entwicklung von Gewerbeflächen in Euskirchen/Wißkirchen und Anbindung an die B 266/L 11 und BAB 1 AS – Wißkirchen (Mai 2022)).*

Darin wurden die verkehrlichen Auswirkungen der geplanten Ansiedlung von Gewerbe/ Logistik in Kombination mit einem Autohof auf das Verkehrswegenetz und wichtige Knotenpunkte betrachtet. Das aus den geplanten Nutzungen resultierende Verkehrsaufkommen beträgt ca. 800 Pkw/Tag und ca. 370 Lkw/Tag *[Angabe: Tank & und Rast, 2021]*.

Die Umgestaltung der beiden vorhandenen Knotenpunkte mit der B 266 bzw. des Einspeisungsknotens an die L 178 sollte aus verkehrstechnischer Sicht unter Berücksichtigung der neuen gewerblichen Nutzung untersucht werden. Dazu wurde ein mikroskopisches Verkehrsflussmodell für die drei Knotenpunkte (Anschlüsse BAB A1, Knoten B 266 – L 178) für den Prognosezustand aufgebaut. Für die morgendliche und nachmittägliche Spitzenstunde wurde die Simulation mit der Software „VISSIM" durchgeführt (stochastisches Modell mit zehn Simulationsläufen) und die Auswirkung analog der Vorgaben des „HBS-Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen" [HBS, 2015] (Wartezeiten, Rückstaulängen) ausgewertet. (Für typische Zeitfenster stehen Videosequenzen zur Verfügung, die die Effekte der Maßnahmen veranschaulichen.)

Als alternative Ausbauform wurden ebenfalls lichtsignalgeregelte Knotenpunkte an der Zufahrt zum Autohof und der Anschlussstelle Wisskirchen untersucht.

Die als Grundlage verwendeten Kfz-Belastungen wurden vom Landesbetrieb Straßenbau NRW durch das Gutachten von SSP „Verkehrsuntersuchung B 266n Ortsumgehung Rog-gendorf" [SSP, 2020] zur Verfügung gestellt.

In der Verkehrsuntersuchung wurden zunächst die Prognoseverkehre für die drei planungsrelevanten Knotenpunkte und die zusätzlichen Verkehre durch das Gewerbegebiet mit Autohof ermittelt. Auf Grundlage dieser Werte wurde anschließend eine mikroskopische Verkehrsflusssimulation durchgeführt. Hierbei konnte gezeigt werden, dass alle drei Kreisverkehre die Verkehrsqualitätsstufe A sowohl in der morgendlichen als auch während der nachmittäglichen Spitzenstunde erreichen. Bei Umsetzung der Planungen werden keine negativen Auswirkungen auf den Autobahnanschluss Wißkirchen erwartet.

Eine entsprechende wegweisende Beschilderung auf der B 266 im Zulauf auf den Knoten 18, bei der schon vor dem Knoten die Verkehre mit Richtung Euskirchen und Richtung Köln aufgeteilt werden, wird empfohlen. Als Alternative wurden Lichtsignalsteuerungen für die beiden Knotenpunkte untersucht. Für beide Knoten wurde ebenfalls eine ausreichende Verkehrsqualität (Qualitätsstufe D) nachgewiesen. Die Verkehrsgutachter empfehlen, die Steuerungen beider Anlagen dabei koordiniert auszuführen.

4.2 Verkehrliche Erschließung

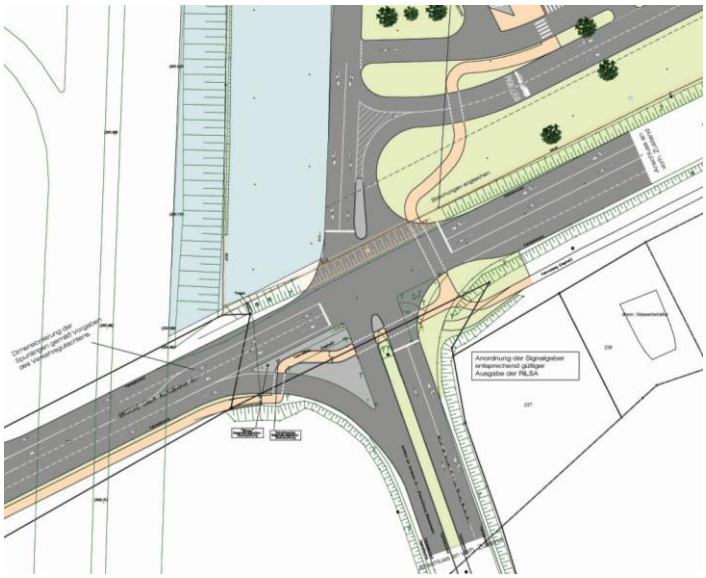
Das Plangebiet verfügt durch seine Lage im Dreieck L 178, B 266 und BAB 1 mit der Anschlussstelle Wißkirchen unmittelbar der südwestlichen Plangebietsgrenze über eine außerordentlich gute überörtliche Verkehrsanbindung.

Am heutigen Ortseingang von Wißkirchen hat der Landesbetrieb Straßen NRW im Knotenpunktbereich von B 266/L 178/Pierre-de-Coubertin-Straße aktuell begonnen, die Planung zur Errichtung einer Kreisverkehrsanlage umzusetzen, die unmittelbar östlich an das Plangebiet grenzt, aber keine Erschließungsfunktion für das Plangebiet übernehmen wird.

Eine direkte Grundstückserschließung ist von überörtlich bedeutsamen Verkehrswegen außerhalb von Ortsdurchfahrten aufgrund rechtlicher Vorgaben durch das Bundesfernstraßengesetz (FStrG) und des Straßen- und Wegegesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (StrWG NRW) nicht möglich. Aus diesem Grund beinhaltet die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 5 auch die Schaffung einer durch Lichtsignalanlagen geregelten Zufahrt im äußersten Südwesten des Plangebiets, über die das geplante Gewerbegebiet an die B 266 künftig angebunden wird.

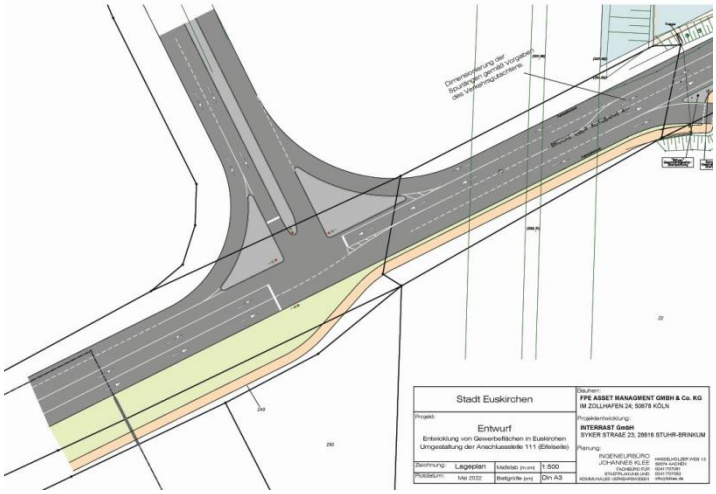
Die Erschließungsplanung wurde mit dem Landesbetrieb Straßen NRW als Straßenbaulastträgerin für Bundes- und Landesstraße, der Autobahn GmbH sowie den zuständigen Fachbehörden der Kreisstadt Euskirchen und beim Kreis Euskirchen abgestimmt. Zur Sicherung der verkehrlichen Erschließung ist (vor dem Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan) der Abschluss eines Erschließungsvertrags zwischen der Kreisstadt Euskirchen und den künftigen Grundstückseigentümer:innen vorgesehen. Außerdem werden hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung Verwaltungsvereinbarungen zwischen der Straßenbaulastträgerin und der Kreisstadt Euskirchen getroffen.

Abbildung 2: Lageplan Kreuzungsbereich



Quelle: Ingenieurbüro Johannes Klee, Fachbüro für Stadtplanung und kommunales Verkehrswesen, Hasselholzer Weg 13, 52074 Aachen (Mai 2022) (ohne Maßstab, genordet)

Abbildung 3: Lageplan Kreuzungsbereich Eifelseite



Quelle: Ingenieurbüro Johannes Klee, Fachbüro für Stadtplanung und kommunales Verkehrswesen, Hasselholzer Weg 13, 52074 Aachen (Mai 2022) (ohne Maßstab, genordet)

Eine Anbindung des Plangebiets im öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) wird parallel zur Bebauungsplanaufstellung bzw. zur Planverwirklichung mit der örtlichen Nahverkehrsbetreiberin abgestimmt werden.

Die innere Erschließung des Plangebiets wird über eine private Anbindung an den geplanten Knotenpunkt im Südwesten erfolgen. Am östlichen Ende des vorhandenen Wirtschaftswegs, der parallel zur L 178 verläuft, bzw. der bestehenden Wendemöglichkeit soll eine Notzufahrt für Rettungsverkehr zum Gewerbegebiet ermöglicht werden.

4.3 Ver- und Entsorgung

Die Erschließungs- und Entwässerungsplanungen wurden mit den zuständigen Fachbehörden der Stadt und des Kreises Euskirchen, den Straßenbaulastträger:innen und dem Erftverband abgestimmt.

4.3.1 Schmutzwasserbeseitigung

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt im Trennsystem. Die innerhalb des Plangebiets herzustellenden Entwässerungsanlagen für Schmutz- und Niederschlagswasser sollen privat betrieben werden.

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird in einem neu herzustellenden Schmutzwasserkanal gesammelt und an den öffentlichen Kanalbestand in der Pierre-de-Coubertin-Straße angeschlossen. Der Anschluss erfolgt über einen herzustellenden Übergabeschacht im Südosten des Plangebiets, der Übergabeschacht wird durch die Kreisstadt Euskirchen übernommen. Nach Vorgabe der Kreisstadt Euskirchen ist die Einleitungsmenge auf 20 l/s zu drosseln, hierzu notwendige technischen Einrichtungen werden innerhalb des Plangebiets hergestellt und sollen privat betrieben werden.

4.3.2 Niederschlagswasserbeseitigung

Zur Reduzierung des vorhandenen natürlichen Abflusses von Niederschlagswasser in den südlich gelegenen Veybach ist nach Vorgabe des Landeswassergesetzes (LWG NRW) und der Kreisstadt Euskirchen das Niederschlagswasser innerhalb des Plangebiets zu versickern.

Die Versickerung von Niederschlagswasser ist nach den Ergebnissen der Bodenunteruchung im Rahmen der Bauleitplanung *(IBL-Laermann GmbH, Niersstraße 26, 41182 Mönchengladbach: Stellungnahme zum Grundstück in Euskirchen Gemarkung: Wißkirchen, Flur 1, Flurstücke 12 bis 18 (G 035/221) vom 03.02.2021)* in Teilbereichen des Plangebiets möglich.

Das Niederschlagswasser der Dach- und Verkehrsflächen im Plangebiet wird dementsprechend auf den Privatgrundstücken künftig dezentral versickert. Die Versickerung erfolgt gemäß DWA-A 138 über offene Graben- und Muldensysteme oder geschlossene Rigolen-anlagen. Die geplanten Anlagen werden von den Grundstückseigentümer:innen privat betrieben.

Niederschlagswasser der Teilbereiche, in denen keine dezentrale Versickerung möglich ist, wird in einem neu herzustellenden Regenwasserkanal gesammelt und unter Nutzung eines vorhandenen Durchlasses unter der B 266 dem umgelegten Veybach zugeführt.

Hierzu ist in Abstimmung und nach Vorgabe der Kreisstadt Euskirchen ein neuer Regenwasserkanal in einer unbefestigten öffentlichen Wegeparzelle südlich außerhalb des Plangebiets herzustellen. Die Einleitung in den Veybach erfolgt über ein neu herzustellendes Einleitungsbauwerk. Der geplante im öffentlichen Bereich liegende Regenwasserkanal mit Einleitungsbauwerk wird von der Stadt Euskirchen übernommen. Die erforderlichen Vorreinigungseinrichtungen werden innerhalb des Plangebiets hergestellt und sollen privat betrieben werden.

Nach Vorgabe des Erftverbands ist sicherzustellen, dass die Einleitungsmenge des Nie-derschlagswassers in den Veybach den vorhandenen natürlichen Abfluss nicht übersteigt. Hierfür erforderliche Rückhalteeinrichtungen werden innerhalb des Plangebiets hergestellt. Die

Ausgestaltung der Anlagen erfolgt nach Vorgabe des Erftverbands gemäß BWK M3 bzw. M7 *(Merkblatt BWK-M3 „Ableitung von immissionsorientierten Anforderungen an Misch- und Niederschlagswassereinleitungen unter Berücksichtigung örtlicher Verhältnisse“,* ggf. in Verbindung mit dem *Merkblatt BWK-M7 „Detaillierte Nachweisführung immissionsorientierter Anforderungen an Misch- und Niederschlagswassereinleitungen gemäß BWK – Merkblatt 3“).* Aus diesen Einleitungsnachweisen ergeben sich gegebenenfalls auch Maßnahmen zum Hochwasserschutz/zur Starkregenvorsorge.

Zur grundsätzlichen Reduzierung des natürlichen Abflusses ist geplant, die Versiegelung der geplanten Verkehrsflächen zu minimieren. Die Befestigung von Pkw-Stellplätzen im Plangebiet ist mit sickerfähigem Pflaster geplant.

4.3.3 Versorgung

Das Plangebiet wird in Abstimmung mit den zuständigen Versorgungsträgern an das vorhandene Infrastrukturnetz der Ortslage Wißkirchen angeschlossen. Vorgesehen ist die Versorgung des Plangebiets mit Strom, Wasser/Löschwasser, Gas sowie Telekommunikation.

5 Planinhalt

5.1 Art der baulichen Nutzung – Gewerbegebiet

5.1.1 Festsetzung und Gliederung des Gewerbegebiets, zulässige, ausnahmsweise zulässige und unzulässige Nutzungen

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung für den Planstandort setzt der Bebauungsplan ein Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO fest.

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, mögliche Nutzungskonflikte zu erkennen und im planerisch gebotenen Umfang zu ihrer Lösung beizutragen. Dabei geht es jedoch nicht darum, sämtliche Fragestellungen bereits auf der bauleitplanerischen Ebene abschließend zu lösen, insbesondere jener, die sich auf der zeitlich nachfolgenden Genehmigungsebene nach anderen gesetzlichen Bestimmungen regeln und für deren Prüfung detaillierte Angaben zu einem Vorhaben vorzulegen sind. Darüber hinaus ist ein Bebauungsplan als Ortssatzung i. d. R. darauf ausgerichtet, die städtebauliche Entwicklung in seinem Geltungsbereich langfristig zu steuern.

Weil es sich bei dem Bebauungsplan Nr. 5 um eine Angebotsplanung handelt, ist das nach § 8 BauNVO grundsätzlich zulässige potenzielle Nutzungsspektrum für die gewerbliche Entwicklung im Plangebiet in den Blick zu nehmen.

Das festgesetzte Gewerbegebiet wird deshalb im Rahmen der Konkretisierung der zulässigen gewerblichen Nutzungen und im Sinne des vorbeugenden Immissionsschutzes gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO in die Teilgebiete GE 1 bis GE 4 gegliedert und gemäß § 1 Abs. 5 und 9 in seiner Nutzung eingeschränkt. Folgende der gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind danach innerhalb der Gewerbeteilgebiete nicht zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe
- Bordelle und bordellähnliche Betriebe
- Schrottplätze
- Land- und Gartenbau sowie Tierhaltung und Tierzucht

Der Ausschluss einzelner Nutzungen auf Grundlage von § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO folgt der planerischen Absicht der Kreisstadt Euskirchen, am westlichen Ortseingang von Wißkirchen einen attraktiven Gewerbestandort zu entwickeln, wobei der Charakter bzw. die Zweckbestimmung eines Gewerbegebiets nach § 8 BauNVO gewahrt bleiben.

5.1.2 Einzelhandel, Tankstellenshops

Der Ausschluss von Einzelhandel (ausgenommen Tankstellenshops) begründet sich im Wesentlichen in der planerischen Zielsetzung, die zur Verfügung stehenden Flächen im Plangebiet für die Nutzung durch vorwiegend Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe vorzuhalten, die auf eine sehr gute und direkte überörtliche Verkehrsanbindung angewiesen sind.

Darüber hinaus werden die Zielsetzungen und Empfehlungen der „Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts für das nördliche Stadtgebiet von Euskirchen“ *(GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH Köln)* im Bebauungsplan Nr. 5 – im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB – durch die Festsetzung zum grundsätzlichen Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen berücksichtigt.

Das Bebauungsplangebiet Nr. 5 wird im Einzelhandelskonzept der Kreisstadt Euskirchen nicht als zentraler Versorgungsbereich gekennzeichnet. Einzelhandel, insbesondere für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente, soll zum Schutz und zur Stärkung zentraler Versorgungsbereiche im Plangebiet nicht ermöglicht werden. Einzelhandel sollte somit auch nicht in Gewerbegebiete einsickern, da hierdurch die Standortattraktivität qualitätsvoller Gewerbegebiete beeinträchtigt werden könnte. Darüber hinaus kann das Entstehen bodenrechtlicher Spannungen, die durch Einzelhandelsnutzungen in Gewerbegebieten ausgelöst werden können, auch im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden. Diese würden wiederum der Zielsetzung widersprechen, das Plangebiet bzw. die für die Stadtentwicklung bedeutende Gewerbeflächenreserve für die Ansiedlung „klassischer“ Gewerbebetriebe vorzuhalten.

Einzelhandelsbetriebe erzeugen ferner ein gegenüber sonstigen Gewerbebetrieben in der Regel erhöhtes Verkehrsaufkommen und fragen üblicherweise gut sichtbare und verkehrsgünstig gelegene Standorte ab. Gleichzeitig benötigen Einzelhandelsunternehmen, abhängig vom angebotenen Warensortiment, aus betriebswirtschaftlichen Gründen häufig große Einzugsbereiche und/oder ein entsprechend hohes Kundenpotenzial im Nahbereich, das über ausreichend Kaufkraft verfügt.

Der Planstandort liegt am westlichen Rand des Stadtteils Wißkirchen in rund 4 km Entfernung zum Stadtzentrum von Euskirchen. Die nächste Wohnbebauung liegt in Wißkirchen an der Straße Trotzenberg und an der Pierre-de-Coubertin-Straße in etwa 100 m Entfernung zum östlichen Plangebietsrand. Das Plangebiet ist vollständig von überörtlichen Verkehrswegen umgeben und wird dadurch von der bestehenden Bebauung der Ortslage Wißkirchen im Osten und vom Landschaftsraum bzw. den landwirtschaftlich genutzten Flächen im Westen, Norden und Süden getrennt. Aufgrund der Stadtrandlage des Plangebiets ist eine fußläufige wie auch generell die verkehrliche Erschließung von Osten, aus Richtung Euskirchen Stadtzentrum kommend, nur über die B 56/B 266 möglich.

Die verkehrliche Anbindung (für einen Einzelhandelsstandort) würde – unter Berücksichtigung größerer Einzugsbereiche – ggf. zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen auf der B 56/B 266 führen. Von den damit voraussichtlich einhergehenden Beeinträchtigungen würde

insbesondere die Wohnbevölkerung in den Ortsteilen Wißkirchen und Euenheim betroffen, aber auch der Landschaftsraum im Umfeld. Aus den genannten Faktoren wird deutlich, dass eine Etablierung von Einzelhandel ggf. mit verkehrlichen und/oder Immissionskonflikten in der Ortslage Wißkirchen verbunden wäre, die vermieden werden sollen.

Innerhalb des Teilgebiets mit der Bezeichnung GE 4 sollen dagegen Tankstellenshops bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von höchstens 400 m^2 zulässig sein.

Das Gewerbeteilgebiet GE 4 eignet sich aufgrund seiner räumlichen Lage am Ortsausgang bzw. -eingang und der unmittelbar angrenzenden Anschlussstelle Wißkirchen der BAB 1 u. a. besonders für die Unterbringung einer Tankstelle. Die Festsetzung begründet sich in der planerischen Absicht, den Betrieb einer Tankstelle mit einer heute marktüblichen Shopgröße an diesem Standort zu ermöglichen. Ein Tankstellenshop kann zusätzlich der Pausenversorgung der Mitarbeitenden an dem neuen Gewerbestandort dienen. Durch die Begrenzung der Zulässigkeit auf das Gewerbeteilgebiet GE 4 soll das mit der Nutzung zu erwartende Verkehrsaufkommen auf den neu zu errichtenden Knotenpunkt B 266/Verkehrsanbindung Bebauungsplangebiet Nr. 5 gelenkt werden, um potenzielle Beeinträchtigungen der Ortslage Wißkirchen zu vermeiden.

5.1.3 Bordelle, bordellartige Betriebe, Vergnügungsstätten

Der Ausschluss von Bordellen und bordellähnlichen Betrieben im Plangebiet begründet sich in dem Planungsziel, am künftigen Ortseingang von Wißkirchen einen hochwertigen Gewerbestandort im Plangebiet zu schaffen, der mit dem Erscheinungsbild und der prägenden Wirkung solcher Betriebe nicht vereinbar ist.

Nachdem Bordelle lange Zeit baurechtlich als grundsätzlich nicht genehmigungsfähig galten, wird die Prostitutionstätigkeit seit einer Entscheidung des OVG Münster zur Zulässigkeit von Bordellen in Gewerbebetrieben vom 19. Januar 1983, NVwZ 1983, S. 559 ff., sowie einer Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts vom 25. November des gleichen Jahres, BVerwG 68, 213, nach den Kategorien des Baurechts beurteilt. Das Bundesverwaltungsgericht stellte damals fest, dass ein Bordell, „in dem Dirnen nicht wohnen“, unter die Nutzungsart „Gewerbebetrieb“ falle und damit im Gewerbegebiet entsprechend den Vorschriften der Baunutzungsverordnung grundsätzlich zulässig sei. Eine entsprechende Betrachtung gilt – je nach Einzelfall – ebenfalls für Vergnügungsstätten, zu denen auch Spielhallen gehören.

Eine Ansiedlung von Bordellen, bordellartigen Betrieben oder von Vergnügungsstätten im Plangebiet würde möglicherweise zu Nutzungskonflikten mit der angrenzenden Wohnbebauung in Wißkirchen führen, z. B. aufgrund nächtlicher Betriebszeiten, hohem Verkehrsaufkommen und Lärmimmissionen. Sie würde außerdem dem Planungsziel einer qualitätsvollen gewerblichen Nutzung des Standorts widersprechen und ggf. zu einem Absinken des (Nutzungs-) Niveaus im direkten Umfeld und im Ortsteil führen (Grading-down-Effekt). Eine Häufung und das Zusammenspiel der genannten Nutzungen (Einzelhandel, Vergnügungsstätten sowie Bordelle und bordellartige Betriebe) verstärken darüber hinaus i. d. R. die Gefahr bodenrechtlicher Spannungen in einem Gebiet.

Insgesamt ist aber auch festzustellen, dass die ausgeschlossene Nutzung „Bordelle, bordellartige Betriebe“ nicht die tragenden Nutzungen für die Charakteristik von Gewerbegebieten darstellen. Die Vergnügungsstätten aller Art, die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO in einem

Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässig sein können, werden im gesamten Plangebiet aus denselben Gründen ausgeschlossen, wie Bordelle und bordellähnliche Betriebe, im Hinblick auf verkehrliche Aspekte aber auch aus denen, die für den Ausschluss von Einzelhandel sprechen. Als Vergnügungsstätten werden im Bebauungsplan Nr. 5 verstanden:

- Nachtlokale jeglicher Art, Diskotheken und Tanzlokale, Multiplex-Kinos und Festhallen
- Swinger-Clubs und Einrichtungen, deren Zweck auf Darstellungen und Handlungen mit sexuellem Charakter, insbesondere der Schaustellung von Personen im Sinne des § 33a Gewerbeordnung, ausgerichtet ist
- Spielhallen und andere Unternehmen im Sinne der §§ 33c, 33d und 33i der Gewerbeordnung
- Unternehmen, die Wetten, insbesondere Sportwetten, im Sinne des § 21 Abs. 1 S. 1 Glücksspielstaatsvertrag, und Rennwetten, im Sinne der §§ 1 Abs. 1, 2 Abs. 1 Rennwett- und Lotteriegesetz, vermitteln.

5.1.4 Schrottplätze

Von den nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen in Gewerbegebieten schließt der Bebauungsplan Nr. 5 außerdem Schrottplätze in seinem Geltungsbereich aus. Der Ausschluss begründet sich einerseits in dem planerischen Ziel, potenzielle Konflikte zwischen i. d. R. immissionsträchtigen Gewerbenutzungen und benachbarten schutzwürdigen Nutzungen durch den Bebauungsplan zu vermeiden.

Andererseits befindet sich der Planstandort am westlichen Ortseingang bzw. -ausgang von Wißkirchen in einem überwiegend von landwirtschaftlichen Nutzflächen geprägten Umfeld, wobei das Plangebiet sowohl von der BAB 1 sowie L 178 und B 266 zu sehen ist, als auch von der Ortslage aus. Unter diesen Voraussetzungen soll der Ausschluss von Schrottplätzen – d. h. auch solcher, die nicht bereits aus immissionsschutzrechtlichen Gründen unzulässig wären – dazu beitragen, dass sich das geplante Gewerbegebiet baulich und gestalterisch in das Orts- und Landschaftsbild einfügt.

Die Unterbringung bzw. Zulässigkeit von Schrottplätzen im geplanten Gewerbegebiet würde zudem dem planerischen Ziel widersprechen, das Gewerbeflächenpotenzial am Standort nachhaltig und effizient zu nutzen, da Schrottplätze in der Regel einen hohen Flächenbedarf bei geringer Arbeitsplatzdichte aufweisen. Die Nutzung gleicht in ihrer üblicherweise auftretenden Erscheinungsform eher (Außen-) Lagerflächen. Einer Umsetzung der beabsichtigten städtebaulichen Konzeption mit raumbildenden, baulichen Kanten und einer attraktiven Grundstücksbegrünung sowie dem planerischen Ziel, ein städtebaulich attraktives Erscheinungsbild im Plangebiet zu erreichen, stehen Schrottplätze als Nutzung daher entgegen.

5.1.5 Land- und Gartenbau, Tierhaltung und Tierzucht

Betriebe für Land- und Gartenbau sowie Tierhaltung und Tierzucht weisen in der Regel ebenfalls einen hohen Flächenbedarf bei vergleichsweise geringer Arbeitsplatzdichte auf. Diese Betriebe sind zudem auch im sogenannten Außenbereich nach § 35 BauGB zulässig und dort, aufgrund der ggf. mit ihnen einhergehenden Immissionsproblematik, in der Regel auch sinnvoller anzusiedeln. An dem geplanten Gewerbestandort werden die nach § 8 BauNVO

allgemein zulässigen gewerblichen Nutzungen Land- und Gartenbau sowie Tierhaltung und Tierzucht deshalb ausgeschlossen.

5.1.6 Wohnungen

Die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind somit im Gewerbegebiet (alle Teilgebiete und -flächen) nicht zulässig.

Der Ausschluss begründet sich darin, dass im Gewerbegebiet potenzielle Immissionsschutzkonflikte und (weitere) Einschränkungen der gewerblichen Nutzung durch die Ansiedlung (schutzbedürftiger) Wohnungen vermieden werden sollen.

5.1.7 Lärmimmissionsschutz

Nach § 50 BImSchG sind Bereiche mit emissionsträchtigen Nutzungen einerseits und solche mit emissionsempfindlichen Nutzungen andererseits möglichst zu trennen, sodass schon deshalb keine schädlichen Umwelteinwirkungen auftreten. Im vorliegenden Planungskonzept ist der Trennungsgrundsatz berücksichtigt, indem das geplante Gewerbegebiet zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen einer Gliederung nach zulässigen Nutzungsarten und einer eigenschaftsbezogenen Gliederung unterzogen wird.

Die Gliederung der zulässigen Nutzungsarten orientiert sich an den Empfehlungen des Abstandserlasses des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz NW vom 06.06.2007 (MBl. NW S. 659). Der Abstandserlass 2007 soll dazu dienen, den am Planungsverfahren unter den Gesichtspunkten des Immissionsschutzes beteiligten Fachbehörden eine einheitliche Grundlage für fachliche Stellungnahmen zu Bauleitplänen im Hinblick auf die notwendigen Abstände zu geben. Zu diesem Zweck werden im Anhang 1 des Abstandserlasses (Abstandsliste) die Schutzabstände bekanntgemacht. Die Abstandsliste wurde auf Basis des Anhangs zur Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen – 4. BImSchV – Neufassung vom 14. März (BGBl. I. S. 504), zuletzt geändert durch Verordnung vom 15.07.2006 (BGBl. I S. 1619, 1623) aufgestellt.

Durch die beabsichtigte Einschränkung der Nutzung im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 5 soll sichergestellt werden, dass die zulässigen baulichen Nutzungen innerhalb des Plangebiets nicht zu unzumutbaren Lärm, Luft-, Schadstoff- bzw. Geruchsemissionen auf benachbarte schutzwürdige Bauflächen, insbesondere im Bereich der nächstgelegenen Wohnbebauung in der Ortslage Wißkirchen, führen. Die bestehenden Wohnnutzungen sind daher mit den planerischen Festsetzungen für das Gewerbegebiet in vollem Umfang zu berücksichtigen. Die Gliederung des Gewerbegebiets in Teilgebiete berücksichtigt die vorliegenden Abstände zu den Wohnbereichen. Die Zulässigkeit der Nutzung orientiert sich nach der Abstandsliste des o. g. Abstandserlasses. Ausdrücklich wird hierbei darauf verwiesen, dass sich bei den in der Liste angegebenen Abständen bei den mit Stern (*) gekennzeichneten Anlagearten der Abstand ausschließlich oder überwiegend aus Gründen des Lärmschutzes ergibt und auf den Lärmimmissionsrichtwerten zum Schutz reiner Wohngebiete basiert. Daher kann der Abstand gegenüber einem allgemeinen Wohngebiet um eine Abstandsklasse, bei Mischgebieten sogar um zwei Abstandsklassen, verringert werden. Dies begründet sich auch in der Vermeidung einer

Übermaßregelung und um den örtlichen und jeweiligen technischen Gegebenheiten und Erfordernissen gerecht zu werden.

Die Sicherstellung des vorbeugenden Immissionsschutzes bedingt, dass an der schutzbedürftigen Bebauung im Einwirkungsbereich der Gewerbeflächen in Zukunft keine unzulässigen Geräuschimmissionen auftreten. Die in der TA Lärm *(Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz – Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm)* festgeschriebenen Richtwerte müssen dabei eingehalten werden. Die Einhaltung der zulässigen Richtwerte ist von den Vorhabenträger:innen auf der Genehmigungsebene fachlich qualifiziert nachzuweisen. Die zu berücksichtigenden maßgeblichen Immissionsorte und deren Beurteilung, die für die schalltechnische Untersuchung zum jeweiligen, konkreten Vorhaben relevant sind, sind dabei mit der Unteren Immissionsschutzbehörde beim Kreis Euskirchen abzustimmen.

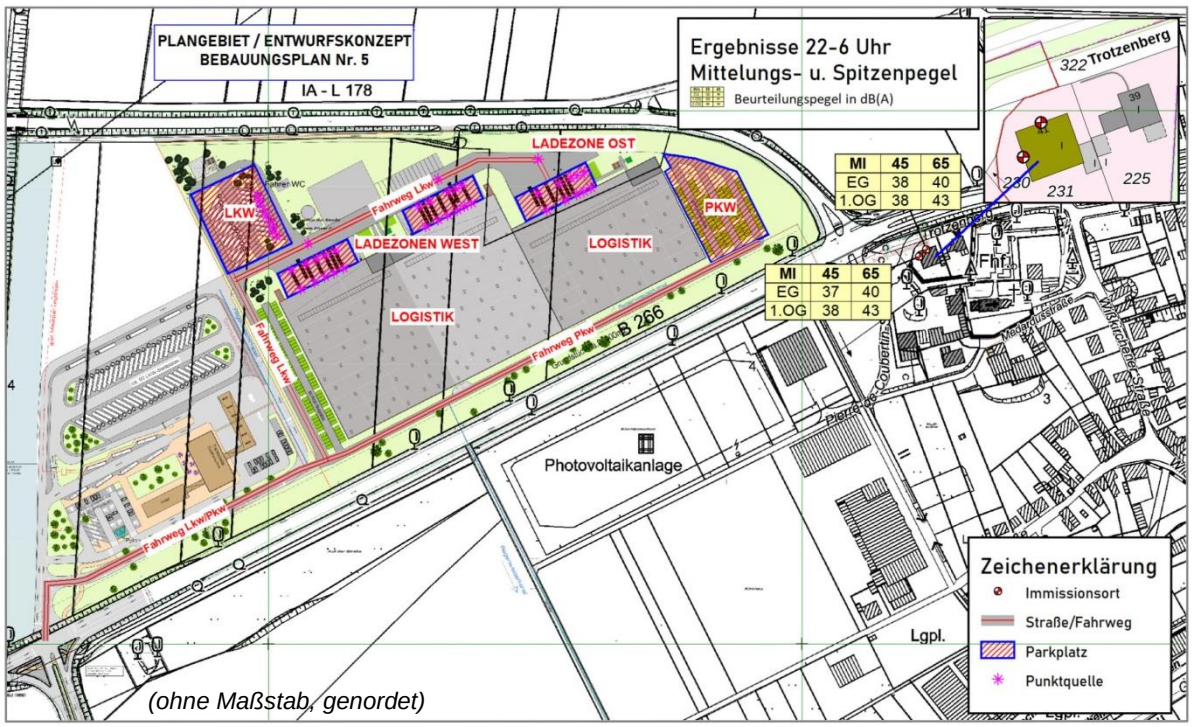
Weil es sich bei dem Bebauungsplan Nr. 5 um eine Angebotsplanung handelt, ist das nach § 8 BauNVO grundsätzlich zulässige potenzielle Nutzungsspektrum für die gewerbliche Entwicklung im Plangebiet in den Blick zu nehmen.Die geplante Ansiedlung von Logistikbetrieben im Plangebiet stellt dabei – hinsichtlich der daraus resultierenden Lärmimmissionen, die künftig an benachbarten schutzwürdigen Nutzungen zu erwarten sind – einen sogenannten Worstcase dar. Zu der von der Grundstückseigentümerin beabsichtigten Ansiedlung von Logistikbetrieben wurde deshalb im Rahmen der Bauleitplanung eine schallgutachterliche Stellungnahme von dem Ingenieurbüro IBK Schallimmissionsschutz, Inhaber Stefan Kadansky-Sommer, in Alsdorf eingeholt *(Ingenieurbüro Dipl.Ing. Stefan Kadansky-Sommer: Kreisstadt Euskirchen, Wißkirchen, Bebauungsplan Nr. 5 „Gewerbegebiet zwischen BAB 1, B 266 und L 178“, Voreinschätzung und Auswirkungen aus der geplanten Ansiedlung eines Logistikunternehmens (Spedition) im Osten des Bebauungsplans Nr. 5, gutachterliche Stellungnahme nach DIN 18005/TA Lärm, Mai 2022)*.

Der Schallgutachter kommt in seiner Voreinschätzung zu folgenden Ergebnissen:

„Die Gesamtfläche im GE 1 und GE 2 zu den Planungen der Lagerhallen und Außenanlagen für ein Logistikunternehmen können der Betriebsart unter der laufenden Nummer 159 „Speditionen aller Art sowie Betriebe zum Umschlag größerer Gütermengen“ aus dem Abstandserlass zugeordnet werden. Die Betriebsflächen fallen somit in die Abstandsklasse V (300 m), wenngleich lokal betrachtet auf einigen Teilflächen höhere, auf den überwiegenden Teilflächen aber auch geringere Emissionen entstehen. Formell betrachtet erscheinen die erforderlichen Schutzabstände zum östlich anstehenden Ortsrand von Wißkirchen im Bereich Trotzenberg zumindest für den östlichen Teil der Betriebsflächen zu gering. Die geplante Ansiedlung muss daher die Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 5 unter Ziffer 1.1.3 beachten und im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren die Zulässigkeit bzw. die schalltechnische Einfügbarkeit im Sinne der TA Lärm nachweisen. (…)

An dem für das Logistikunternehmen nächstgelegenen Wohngebäude östlich im Bereich Trotzenberg wurden fassadenscharfe Einzelpunktberechnungen durchgeführt. Hierbei wurden gemäß TA Lärm/ISO 9613-2 Abschirmungen, Beugungen und Reflexionen auf der Grundlage der örtlich anstehenden Topographie und den geplanten Gegebenheiten berücksichtigt. Insbesondere die geplanten Logistikhallen und die günstige Anordnung der Überladebrücken nach Norden in lärmabgewandter Himmelsrichtung tragen maßgeblich zu einer vergleichsweise geringen Beaufschlagung nach Südosten zur Ortsrandlage von Wißkirchen bei.

Aus den pessimal berücksichtigten Schallquellen auf dem Betriebsgelände resultierend aus Fahr-, Rangier- und Parkvorgängen der Lkw/Sattelzüge, Ladetätigkeiten an den Überladebrücken und den technischen Emissionen aus den Kühlaggregaten der Lkw errechnen sich die Immissionsbeurteilungspegel an der schutzbedürftigen Bebauung für die ungünstigsten Immissionsorte am östlich gelegenen Gebäude Trotzenberg 41 in Gegenüberstellung zu den Richtwerten nach TA Lärm gemäß nachstehender Übersichtskarte.



Trotzenberg 41, Immissionsbeurteilungspegel aus Logistikunternehmen
TA Lärm 22-6 Uhr (lauteste Nachtstunde), Mittelungspegel und kurzzeitige Geräuschspitzen in dB(A)

In den gelben Tabellenboxen ist der Immissionsrichtwert zur Nachtzeit von 45 dB(A) im Rahmen der Mittelwertbildung und von 65 dB(A) bei kurzzeitigen Geräuschspitzen aus lauten Einzelereignissen wie u. a. das Türenschlagen an Kfz ($L_{WA,max}$ = 98 dB(A)) auf dem Mitarbeiterparkplatz oder auch beim Setzen/Einklappen von Aufliegerstelzen nördlich der Hallen an den Ladezonen der Lkw ($LWA_{,max}$ = 120 dB(A)) dargestellt. Für das Erdgeschoss und das 1. Obergeschoss werden Beurteilungspegel (aufgerundet) von bis zu $L_{r,N}$ = 38 dB(A) erwartet, Maximalpegel bis $L_{AF,max}$ = 43 dB(A). *(ohne Maßstab, genordet)*

Anhand der Ergebnisse ist abzuleiten, dass

- *die plangegebene Vorbelastung durch die im Bebauungsplan Nr. 1 festgesetzten Kontingente (immissionswirksame, flächenbezogene Schalleistungspegel IFSP) mit Pegeln von bis zu 42 dB(A) zur Nachtzeit nach dem Berechnungsverfahren der Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 den Richtwert von 45 dB(A) für die schutzbedürftige Bebauung im Bereich Trotzenberg unterschreitet.*
- *die tatsächliche Vorbelastung aus gewerblich-technischen Geräuschen im Anwendungsbereich der TA Lärm durchaus niedriger ausfallen dürfte, da südlich der B 266 im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1 bisher sowohl einige Gewerbegrundstücke noch nicht bebaut sind als auch Flächen vorhanden sind, die schalltechnisch nicht relevant emittieren (z. B. Photovoltaikanlage im GE2/GE3 des Bebauungsplans Nr. 1).*
- *aus der Voreinschätzung zum Betrieb eines Logistikunternehmens innerhalb des Plangebiets an den maßgeblichen Immissionsorten Richtwertüberschreitungen mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit auszuschließen sind.*
- *vielmehr an dem betrachteten Gebäude im Bereich Trotzenberg die Immissionsrichtwerte tags wie nachts um mindestens 6 dB(A) und teilweise deutlich mehr unterschritten werden und die Logistikfläche im Sinne einer Regelfalluntersuchung nach Ziffer 3.2.1 der TA Lärm als schalltechnisch nicht mehr relevant einzustufen ist.*
- *die Gebietsausweisung eines Gewerbegebiets innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 5 ohne weiteres im Hinblick auf gewerbegebietstypische Nutzungen möglich ist und die Gliederung und die Festsetzungen gemäß dem Abstandserlass NRW dem nicht entgegenstehen.*

Ansiedlungswillige Betriebe und Anlagen in den jeweiligen bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren können ggf. unter dem Einsatz von technischen oder baulichen Lärmminderungsmaßnahmen durch einzelfallbezogene Fachgutachten (Schallimmissionsprognose) den Gebietsverträglichkeitsnachweis nach BImSchG/TA Lärm erbringen.Die Ergebnisse der schalltechnischen Standorteinschätzung basieren auf den geometrischen Vorgaben aus dem städtebaulichen Konzept, aus den gelieferten Planunterlagen sowie auf den Angaben der Planungsbeteiligten mit der festgelegten Vorgehensweise zur Voruntersuchung eines Logistikunternehmens auf Bebauungsplanebene.

Generell ist bei den Festsetzungen zu den gegliederten Gewerbegebieten und bei An-wendung der Abstandsliste gemäß dem Abstandserlass NRW zu beachten, dass bei einigen Betriebsarten (wie bei Speditionen/Logistikunternehmen), bei denen sich ausschließlich oder überwiegend die angegebene Entfernung aus Gründen des Lärmschutzes ergibt, bei allgemeinen Wohngebieten der Abstand i. d. R. um eine Abstandsklasse verringert werden kann. Bei Kern-, Misch- oder Dorfgebieten – und Gemengelagen im Sinne der TA Lärm – kann gar die übernächste Abstandsklasse zugrunde gelegt werden. Dies wird in der Abstandsliste bei den laufenden Nummern der Betriebsarten durch einen (*) gekennzeichnet.

Diese Voreinschätzung erhebt nicht den Anspruch an eine Schallimmissionsprognose nach TA Lärm (Gutachten), sondern zeigt vielmehr die Größenordnung der in der Nachbarschaft möglicherweise auftretenden Geräuschimmissionen aus der geplanten Fläche des Logistikunternehmens auf. Mögliche Bedenken zur Geräuschentwicklung aus einem Logistikunternehmen können zusammenfassend anhand der hier ermittelten Zusatzbelastung unter Berücksichtigung der Vorbelastung ausgeräumt werden.

Für das Genehmigungsverfahren wird ein Gebietsverträglichkeitsnachweis im Sinne der TA Lärm (Schallimmissionsprognose) empfohlen.

Die vorbeschriebenen Ausgangsdaten sind Voraussetzung für die in der schalltechnischen Betrachtung ermittelten Immissionspegel. Sofern die Planungen zum anzusiedelnden Gewerbe gegenüber den Darstellungen und den Flächenangaben deutlich abweichen, kann dies u. U. Auswirkungen auf das Ergebnis, die Beurteilung und den Lärmschutz haben."

5.1.8 „Störfall-Betriebe"

Gemäß § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sollen im Rahmen und mit Mitteln der Bauleitplanung die Auswirkungen von schweren Unfällen in Betriebsbereichen (sog. „Dennoch-Störfälle", die sich trotz aller betriebsbezogenen Sicherheitsmaßnahmen ereignen können) im Sinne des Art. 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU – Seveso-III-Richtlinie auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude so weit wie möglich vermieden werden (Trennungsgrundsatz).

Auch wenn ein Bebauungsplangebiet nicht nach vorliegenden KABAS Informationen *(Kartografische Abbildung von Betriebsbereichen und Anlagen nach Störfall-Verordnung)* durch relevante Abstandsempfehlung von benachbarten Störfallbetrieben erfasst wird, eröffnet sich innerhalb von festgesetzten Gewerbegebieten im Sinne von § 8 BauNVO planungsrechtlich die Möglichkeit, auch Anlagen zuzulassen, die einen Betriebsbereich bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereichs wären. Die Ansiedlung von diesen sog. Störfallbetrieben hat unter Beachtung des passiv planerischen Störfallschutzes, d. h. unter Rücksichtnahme auf schutzbedürftige Nutzungen in der Nachbarschaft innerhalb als auch außerhalb des Plangebiets, zu erfolgen.

Drei wichtige, überörtlich bedeutsame Verkehrswege, aber auch schutzbedürftige (Wohn-) Nutzungen befinden sich unmittelbar angrenzend oder in räumlicher Nähe zum Plangebiet.

Um Störfälle auszuschließen, die das Plangebiet und sein Umfeld beeinträchtigen können, werden im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 5 deshalb Anlagen, die einen Betriebsbereich im Sinne von § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereichs wären, ausgeschlossen. Hierdurch findet der passiv planerische Störfall-schutz in der Bauleitplanung Berücksichtigung.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Plangebiet durch zulässige Höhen über Normalhöhen-Null (NHN) in Kombination mit Grundflächenzahl (GRZ) und Baumassenzahl (BMZ) bestimmt. Damit ist das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO hinreichend bestimmt.

5.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Mit gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 17 BauNVO festgesetzter Grundflächenzahl (sog. GRZ 1) wird der in § 17 BauNVO festgelegte obere Wert für Gewerbegebiete ausgeschöpft. Dies dient einerseits dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden, andererseits berücksichtigt es betriebstechnische Anforderungen an ein Gewerbegebiet, in dem i. d. R. auch ein großer Flächenanteil als befestigte Fläche für Pkw und Lkw gestaltet werden muss.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf die im Bebauungsplan festgesetzte zulässige Grundflächenzahl von 0,8 durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl (sog. GRZ 2) von 0,9 überschritten werden.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 5 liegt im Dreieck verschiedener überörtlich bedeutsamer Verkehrswege (BAB 1, B 266, L 178) und wird entlang sämtlicher Grenzen durch deren Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszonen betroffen. Zudem wird sich der Ortseingang von Wißkirchen durch den neuen Gewerbestandort künftig weiter nach Westen in Richtung der Autobahn 1 verschieben. Insofern besteht die planerische Zielsetzung, das Plangebiet insbesondere durch intensive Randeingrünungsmaßnahmen landschaftsgerecht einzubetten. Diese sind in den privaten Grünflächen vorgesehen, von denen das künftige Gewerbegebiet, mit Ausnahme der geplanten äußeren Verkehrsanbindung, vollständig umgeben wird. Die privaten Grünflächen nehmen einen vergleichsweise hohen Flächenanteil von rund 20 % am Bebauungsplangebiet ein.

Angesichts des festgesetzten hohen Grünflächenanteils im Bebauungsplan Nr. 5 führt die zulässige Überschreitung nur zu geringfügigen (zusätzlichen) Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens. Sie dient außerdem der in § 1a Abs. 2 vorgegebenen sog. Bodenschutzklausel, d. h. einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden, indem eine effiziente, zweckentsprechende Grundstücksausnutzung im Gewerbegebiet ermöglicht wird.

Bei vollständiger Ausschöpfung der erhöhten Grundflächenzahl von 0,9 durch Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, wird – bezogen auf das Plangebiet insgesamt – eine GRZ von etwa 0,7 erreicht. Vollständig versiegelte Verkehrsflächen sind dabei beinhaltet.

Aus den genannten städtebaulichen Gründen hält die Plangeberin die festgesetzte zulässige Überschreitung der in § 17 BauNVO dargestellten Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplangebiet Nr. 5 für vertretbar. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse werden erfüllt.

5.2.2 Baumassenzahl (BMZ)

Da es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan um einen Angebotsbebauungsplan handelt, wurden die zulässigen überbaubaren Grundstücksflächen sehr großzügig festgesetzt. Somit ist eine ausreichende Flexibilität bei Anordnung der Baukörper auf dem Baugrundstück gewährleistet. Als zulässige Baumassenzahl wurde maximal 10,0 festgesetzt. In Verbindung mit

der Festsetzung zulässiger maximaler baulicher Höhen und der Grundflächenzahl ist sichergestellt, dass das Maß der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO dennoch nicht unzulässigerweise überschritten werden kann.

5.2.3 Höhe baulicher Anlagen (OK)

Innerhalb des Gewerbegebiets darf die Oberkante (OK) der zu errichtenden baulichen Anlagen und Gebäude gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO die im Bebauungsplan eingetragene maximale Höhe über Normalhöhen-Null (NHN) nicht überschreiten. Als Oberkante ist die Höhenlage der obersten Bauteile der baulichen Anlagen und Gebäude maßgebend.

Die Festsetzung der baulichen Höhe über NHN erfolgt aus dem Grund, da im Gewerbebau die Geschosshöhen stark differieren können und daher über die Zahl der Geschosse die Baumasse nur unzureichend gesteuert werden kann. Die festgesetzten baulichen Höhen berücksichtigen dabei die betrieblichen Anforderungen an eine gewerbliche Nutzung sowie eine notwendige städtebauliche Eingliederung der Gebäude in das Umfeld. Mit den festgesetzten Höhen wird eine notwendige hohe Flexibilität für die Gebäudekonzeption gewährleistet, um ein breites Spektrum an gewerblichen Nutzungen zu ermöglichen. Gleichwohl werden die Nutzungen im Umfeld des Plangebiets (Landwirtschaft, Gewerbe, Wohnen und gemischte Nutzungen) berücksichtigt.

Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB können die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Höhen baulicher Anlagen und Gebäude ausnahmsweise überschritten werden von

- durch die Technik bedingte und genutzte Aufbauten, wie z. B. Be- und Entlüftungsanlagen, Aufzugsmaschinenhäuser, Ausgänge von notwendigen Treppenhäusern, Lichtkuppeln, Krananlagen innerhalb und außerhalb von Gebäuden und sonstige untergeordnete Dachaufbauten um maximal 3,00 m auf bis zu 20 % der Grundfläche des obersten Vollgeschosses sowie
- von Solarzellen und Sonnenkollektoren, deren Errichtung innerhalb der festgesetzten Höhe technisch nicht möglich ist.

Die Ausnahmeregelungen für untergeordnete Bauteile und Dachaufbauten werden getroffen, um keine unbeabsichtigten Härten für die Bauherrenschaft entstehen zu lassen und eine gewisse Flexibilität für die Bebauung und eine unter Nachhaltigkeitsgesichtspunkten wünschenswerte Photovoltaiknutzung zu erhalten.

In dem Gewerbeteilgebiet mit der Bezeichnung GE 4 ist innerhalb der festgesetzten Baugrenzen, jedoch außerhalb der Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszonen der BAB 1 und B 266, ein Verkehrslenkungsturm (Pylon) zulässig, der der gewerblichen Nutzung in dem GE 4 dient und der eine Höhe von maximal 243,00 m über Normalhöhen-Null (NHN) nicht überschreitet. Durch ergänzende örtliche Bauvorschrift wird im Bebauungsplan Nr. 5 außerdem festgelegt, dass der zulässige Werbepylon angestrahlt, jedoch nicht selbst leuchtend ausgestattet werden darf. Die Festsetzungen berücksichtigen, dass das Plangebiet von drei überörtlichen Verkehrswegen umgeben wird und dort ein sicherer Verkehrsfluss zu gewährleisten ist. Die Beschränkung von Anzahl und baulicher Höhe begründet sich in der planerischen Absicht, eine stadtgestalterisch unerwünschte Häufung von Werbeanlagen am Ortseingang von Wißkirchen sowie die damit ggf. verbundenen Beeinträchtigungen durch Lichtimmissionen und eine evtl. erdrückende Wirkung solcher Anlagen zu vermeiden.

5.2.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB werden in der Plandarstellung zeichnerisch durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt. Die sog. Baufenster sind entsprechend der zu erwartenden gewerblichen Nutzungen so dimensioniert, dass genügend Flexibilität zur Anordnung von Betriebsgebäuden und -anlagen sowie Stellplatzflächen verbleibt. Zu privaten Grünflächen und öffentlichen Verkehrsflächen halten die Baugrenzen dabei einen Abstand von mindestens 5,00 m ein.

5.3 Verkehrsflächen, Anschluss anderer Flächen an öffentliche Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

5.3.1 Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Festgesetzte öffentliche Verkehrsflächen nehmen im Plangebiet einen Anteil von lediglich etwa 2 % ein.

Die Erschließung des Plangebiets wird im Bebauungsplan planungsrechtlich durch die Festsetzung einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche als Gebietszufahrt und Anbindung an die B 266 im Südwesten gesichert. Der vorhandene, parallel zur L 178 verlaufende Wirtschaftsweg wird im Bebauungsplan als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „W & R“ (Wirtschafts- und Rettungsweg) festgesetzt. Während eine verkehrliche Anbindung des Gewerbgebiets an die L 178 nicht vorgesehen ist, soll die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „W & R“ als zweiter Rettungsweg dienen sowie (weiterhin) der Bewirtschaftung der Landesstraße und der Erreichbarkeit des Maststandorts bzw. der Schutzzone der Hochspannungsfreileitung im äußersten Nordwesten des Plangebiets.

Auf die Festsetzung weiterer Verkehrsflächen zur inneren Erschließung wird bewusst verzichtet, um Grundstückszuschnitte flexibel handhaben und ggf. auch große zusammenhängende Gewerbegrundstücke an dem neuen Gewerbestandort anbieten zu können.

Die öffentliche Verkehrsfläche und die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung werden mit Straßenbegrenzungslinien in ihren Grenzen eindeutig festgesetzt.

Die Herstellung der Erschließungsanlagen, auch solcher, die ggf. zur inneren (Fein-) Erschließung erforderlich werden, müssen nach dem Stand der Technik errichtet werden, entsprechende Vereinbarungen, z. B. über die Bauqualität, werden im Erschließungsvertrag zwischen der Kreisstadt Euskirchen und den künftigen Grundstückseigentümer:innen getroffen.

5.3.2 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Das Plangebiet befindet sich an der freien Strecke von Bundes- und Landesstraße. Um auch weiterhin einen reibungslosen Verkehrsfluss zu gewährleisten, ist eine direkte Grundstückserschließung von der B 266 und der L 178, insbesondere aufgrund bundes- und landesrechtlicher Vorgaben, nicht vorgesehen.

Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebiets wird im Südwesten des Plangebiets über einen neuen, von Lichtsignalanlagen geregelten Knotenpunkt an der Bundesstraße 266 erfolgen.

Der Bebauungsplan Nr. 5 schließt deshalb entlang der Grenze zwischen Gewerbegebiet und festgesetzten privaten Grünflächen an B 266 und L 178 Ein- und Ausfahrten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB durch Planzeichen aus. Hiervon ausgenommen ist lediglich der Bereich, der als zweite Rettungszufahrt im Norden dienen soll und der Bereich der Gebietszufahrt im Südwesten, in dem der Radwegeanschluss geplant ist.

Zugänge für nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer:innen werden von der Festsetzung nicht betroffen.

5.3.3 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Im Bereich der nachrichtlich in den Bebauungsplan mit ihren Schutzzonen übernommenen 110-kV-Leitungstrasse im nordwestlichen Plangebietsteil sowie entlang der südlichen Gewerbegebietsgrenze setzt der Bebauungsplan mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL) zu belastende Flächen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB zugunsten der Versorgungsträgerin (Nordwesten) sowie der Ver- und Entsorgungs-/Abwasserbeseitigungsträger (Süden) fest.

Die festgesetzten GFL eröffnen den Begünstigten die Möglichkeit, bei entsprechendem Erfordernis Leitungen innerhalb der Flächen zu verlegen, wie z. B. Kanäle, und sichert deren Zugänglichkeit für Pflege- und Wartungsarbeiten.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass allein durch die Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten noch nicht die Rechte selbst gesichert werden – dies erfolgt erst durch die grundbuchrechtliche Eintragung der jeweiligen Grunddienstbarkeiten.

Herstellung, Pflege und Unterhalt der Oberflächen in diesen Bereichen obliegen den Grundstückseigentümer:innen.

5.4 Grünflächen

Im Bebauungsplan werden entlang der umgebenden überörtlichen Verkehrswege private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Begleitgrün“ in einer Größenordnung von insgesamt etwa 2,8 ha zeichnerisch festgesetzt. Sie liegen im Westen in der Anbauverbotszone der Autobahn, im Norden und Süden in den Anbaubeschränkungszonen von L 178 und B 266, ihre Breite liegt zwischen rund 30 m an der BAB 1, überwiegend ca. 17 m an der B 266 und 10 m bis 15 m an der L 178. Die festgesetzte Zweckbestimmung „Begleitgrün“ spiegelt die beabsichtigte Funktion der Grünflächen als äußere Begrünung des Gewerbegebiets wider, die zugleich Straßen begleitend erfolgt.

5.5 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

5.5.1 Dachbegrünung

Flachdächer und Dächer mit einer Neigung bis 20 Grad sind ab einer Gesamtfläche von 100 m² mit einer extensiven Dachbegrünung auszustatten und auf Dauer zu unterhalten.

Notwendige technische Anlagen, zulässige Dachaufbauten, Bereiche mit Dachluken/-fenstern, nutzbare Freibereiche auf Dächern und Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichts sind hiervon ausgenommen.

Die festgesetzte Dachbegrünung soll einerseits maßgeblich dazu dienen, lokal der Klimaerwärmung entgegenzuwirken und den Niederschlagswasserabfluss im bzw. aus dem Plangebiet zu verlangsamen.

Andererseits soll durch die festgesetzte Dachbegrünung eine intensive Nutzung der Gewerbegrundstücke unter Berücksichtigung der Anforderungen an eine umwelt- und klimagerechte Gestaltung der Bereiche ermöglicht werden, die einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie sich verknappenden (Gewerbe-) Flächenressourcen Rechnung trägt. Sie ist diesbezüglich auch vor dem Hintergrund der Festsetzung zu sehen, dass die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,8 im Gewerbegebiet durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,9 überschritten werden darf.

Der Ausnahmetatbestand zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichts eröffnet die Möglichkeit, die Dachflächen auch zur Gewinnung regenerativer Energie zu nutzen.

5.5.2 Maßnahmen auf privaten Grünflächen

Da es Aufgabe der Bauleitplanung ist, mit dazu beizutragen, die Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts aufrecht zu erhalten und zu verbessern, sind bei der Aufstellung eines Bebauungsplans die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Des Weiteren regelt § 1 a BauGB, dass über Eingriffe, die durch den Vollzug eines Bebauungsplans zu erwarten sind, in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu entscheiden ist. Vermeidung und Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe sind im Rahmen der Abwägung nach § 1 a Abs. 3 Satz 1 BauGB zu berücksichtigen.

Die Auswirkungen der Planungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt werden im Umweltbericht mit Ermittlung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz erfasst. Voraussichtliche erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds sowie der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts sind zu vermeiden und auszugleichen oder zu ersetzen.

Die Bilanzierung dient der Berücksichtigung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB. Die Maßnahmenkonzeption wird im Bebauungsplan berücksichtigt und entsprechend festgesetzt.

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Maßnahmen dienen der landschaftsgärtnerischen Gestaltung sowie der „Adressbildung“ durch Verknüpfung/Abstimmung baulicher und grünordnerischer Aspekte für den neuen Gewerbestandort. Sie dienen außerdem dem (Teil-) Ausgleich des Eingriffs innerhalb des Plangebiets, der Verbesserung des Lokalklimas und sind ökologisch wirksam (z. B. Verlangsamung des Niederschlagswasserabflusses, Nahrung und Habitat für Kleintiere, Vögel und Insekten).

Zur Eingrünung des Gewerbegebiets werden entlang der Plangebietsgrenzen mit Breiten zwischen 10 und 30 m Metern private Grünflächen festgesetzt (Bezeichnung im Bebauungsplan: M1 und M2). Die Flächen sind mit standortheimischen Gehölzen zu bepflanzen, außerdem werden hier Wiesenflächen angelegt (Blumenwiesen mit einem Kräuteranteil von mindestens 50 %, Verwendung von zertifiziertem Regiosaatgut). Entwicklungsziel sind Grünanlagen, die zwischen Gewerbegebiet und Verkehrswegen/Offenland eine grüne Raumkante bilden und klimaökologische Funktion übernehmen.

In den gemäß gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen M 1 und M 2 können Grundstückseinfriedungen zugelassen werden, soweit dem keine anderen rechtlichen Regelungen entgegenstehen und die gegebenenfalls betroffenen Straßenbaulastträger:innen zustimmen.

Die künftigen Eigentümer:innen sollen durch diese Regelung die Möglichkeit erhalten, in Abstimmung mit den Anforderungen der Straßenbaulast- und Versorgungsträger:innen, (begrünte) Zaunanlagen ggf auch an den äußeren Rändern ihrer Grundstücksflächen vorsehen zu können. Eine Zulässigkeit (auch baulicher) Grundstückseinfriedungen wäre innerhalb der vergleichsweise breiten privaten Grünflächen, die das Gewerbegebiet umgeben, ansonsten nicht gegeben. Da die Festsetzung von der örtlichen Bauvorschrift im Bebauungsplan Nr. 5 flankiert wird, wonach zur Grundstückseinfriedung nur Hecken, Zäune und begrünte Zäune im Plangebiet zulässig sind, die in Richtung öffentlicher Verkehrsflächen eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten dürfen, wird die landschaftsökologische und gestalterische Verträglichkeit mit der Grünflächenfestsetzung vorausgesetzt.

Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen mit der Bezeichnung M 2 ist die Anlage notwendiger Erschließungsanlagen und -wege zulässig, die insgesamt einen Flächenanteil von 30 % der jeweiligen Fläche nicht überschreiten. Die grundsätzliche Zulässigkeit von Erschließungsanlagen und -wegen innerhalb der privaten Grünflächen mit der überlagernden Festsetzung zum Anpflanzen M 2 betrifft wenige, und vergleichsweise kleine Flächen im Plangebiet. Diese dienen u. a. der Bewirtschaftung im Bereich der Hochspannungsleitung im Nordwesten, der zweiten Feuerwehrzufahrt zum Gewerbegebiet im Norden, der Unterbringung einer Abwasserleitung im Südosten und dem Anschluss an die Radwegeführung im Bereich der geplanten Gebietszufahrt im Südwesten.

Die Festsetzung als private Grünflächen spiegelt die wesentliche Funktion, die die betroffenen Flächen erfüllen sollen, wider. Durch die überlagernde Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB soll eine dauerhaft Begrünung gesichert werden. Mit Ausnahme des Radweganschlusses im Südwesten dürfen die begrünten Flächen (M 2) dabei vorübergehend auch der Erschließung, z. B. für Rettungs- und Wirtschaftsfahrzeuge, dienen.

5.5.3 Begrünung privater Grundstücksflächen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass auf privaten Stellplatzanlagen pro sechs angefangene Kfz-Stellplätze ein Laubbaum der unter 1.4.4 festgesetzten Pflanzenauswahlliste, d. h. Gehölze 1. und 2. Ordnung, anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten ist.

Um die Versorgung der Baumpflanzungen mit Wasser und Nährstoffen zu sichern und damit Wachstum und einen langfristigen Verbleib am Standort, ist eine ausreichende, offene Vegetationsfläche notwendig. Deshalb ist bei den festgesetzten Baumpflanzungen eine offene

Vegetationsfläche von mindestens 10,00 m^2 je Einzelbaum vorzusehen. Um eine Verdichtung des Erdreichs und ggf. den Eintrag von Schadstoffen von motorisierten Fahrzeugen zu vermeiden, sind die Baumscheiben gegen Überfahren zu schützen. Pflanzenausfälle sind standort- und funktionsgerecht zu ersetzen, um die klimaökologische Wirkung der Baumpflanzung, insbesondere ein Aufheizen versiegelter Stellplatzflächen durch Beschattung, zu gewährleisten.

Sonstige, nicht von Gebäuden, Wegen, Stellplätzen oder sonstigen Nebenanlagen überbaute private Grundstücksflächen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB als Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Maßnahme trägt zur Verbesserung des lokalen Kleinklimas und – im Vergleich zu versiegelten Flächen – zur Verlangsamung des Niederschlagswassers bei.

5.5.4 Pflanzenauswahllisten

Für die vorzunehmenden Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern ist die festgesetzte Pflanzenauswahlliste zu beachten. Mit der Pflanzenauswahl soll die beabsichtigte gestalterische und ökologische Wirksamkeit der Bepflanzung gewährleistet werden.

5.5.5 Insektenverträgliche Beleuchtung

Festsetzungen über Vermeidungsmaßnahmen werden im Bebauungsplan hinsichtlich des Schutzes von Insekten und deren nachtaktiven Jägern getroffen; dementsprechend sind in den Außenanlagen des Gewerbegebiets gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB nur insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden.

5.5.6 Maßnahmen zum Ausgleich des arten- und naturschutzrechtlich bedeutsamen Eingriffs

Die Bilanzierung zu Eingriff und Kompensation ist im Detail dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag mit integrierter Artenschutzprüfung zum Bebauungsplan Nr. 5 zu entnehmen.

Die geplanten externen Kompensationsflächen dienen jeweils sowohl im Zusammenhang mit dem Artenschutz als auch mit der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung als Ausgleich.

Der artenschutzrechtlich bedeutsame Eingriff, der durch den Bebauungsplan Nr. 5 ermöglicht wird, wird durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) für vier Brutreviere der Feldlerche, ein Brutrevier des Rebhuhns, ein Brutrevier des Bluthänflings sowie ein Brutrevier des Schwarzkehlchens außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 5 „Gewerbegebiet zwischen BAB 1, B 266 und L 178 in Wißkirchen“ ausgeglichen.

Der Eingriff in den Naturhaushalt, der durch den Bebauungsplan Nr. 5 ermöglicht wird, wird durch Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet selbst sowie durch Kompensationsmaßnahmen außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 5 über den Erwerb von insgesamt 177.433 Ökopunkten ausgeglichen.

Die externen Kompensationsmaßnahmen werden in Zusammenarbeit mit der Stiftung Rheinische Kulturlandschaft auf Flächen in der Gemeinde Swisttal und der Stadt Zülpich verwirklicht. Dabei wird aus dem behördlich anerkannten Ökokonto „Zül-03-Ülpenich-Kninnberg“, das

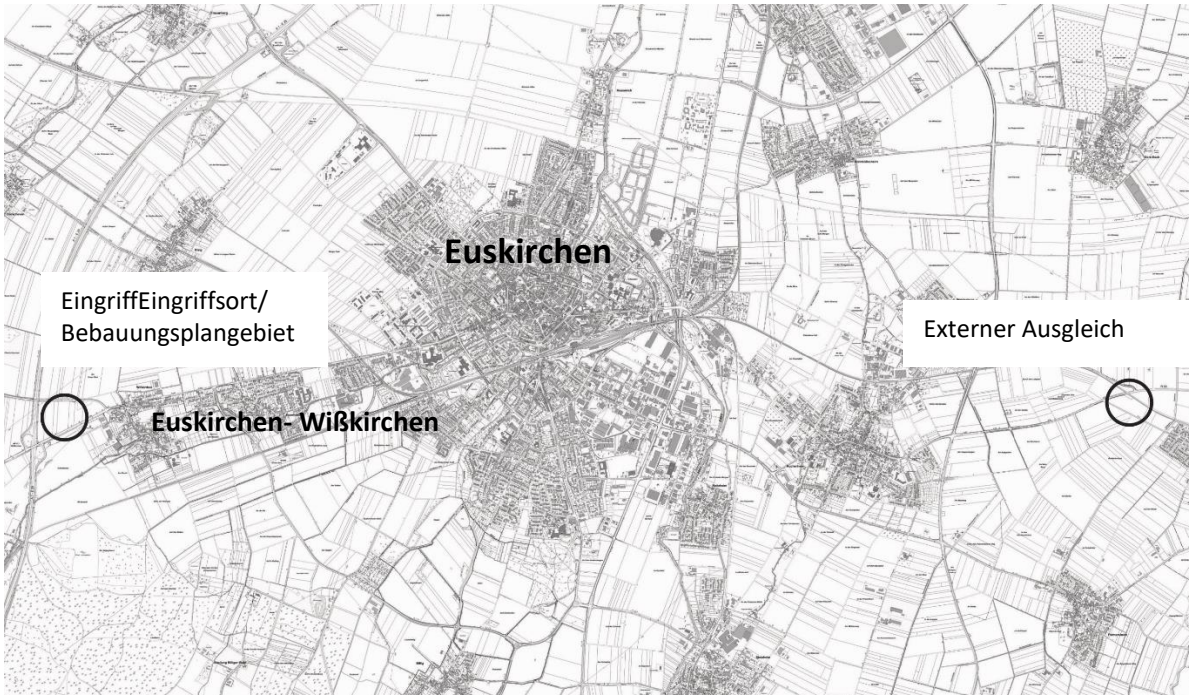
insgesamt eine Fläche von 29.448 m² umfasst, ein Flächenumfang in Höhe von 20.000 m² zur Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen zur Verfügung gestellt.

Auf den Flächen des Ökokontos Zül-03-Ülpenich-Kninnberg erfolgt die *„Umwandlung von Ackerflächen in artenreiches Grünland sowie Erhalt, Entwicklung und Erweiterung eines sich auf den Ökokontoflächen befindlichen Feldgehölzes. Zusätzlich Erweiterung eines an die Ökokontoflächen angrenzenden Feldgehölzes“*.

In Odendorf (Auf der Loh Unter dem Weg) in der Gemeinde Swisttal erfolgt die *„Anlage eines sogenannten Artenschutzackers mit besonderer Relevanz für den Artenschutz „Fauna“ in Kombination mit der Anlage und dem Erhalt eines artenreichen Extensivgrünlands, in Teilbereichen mit Altgrasstreifen und zusätzlich niederwüchsigen Sträuchern sowie Lesesteinhaufen“.*

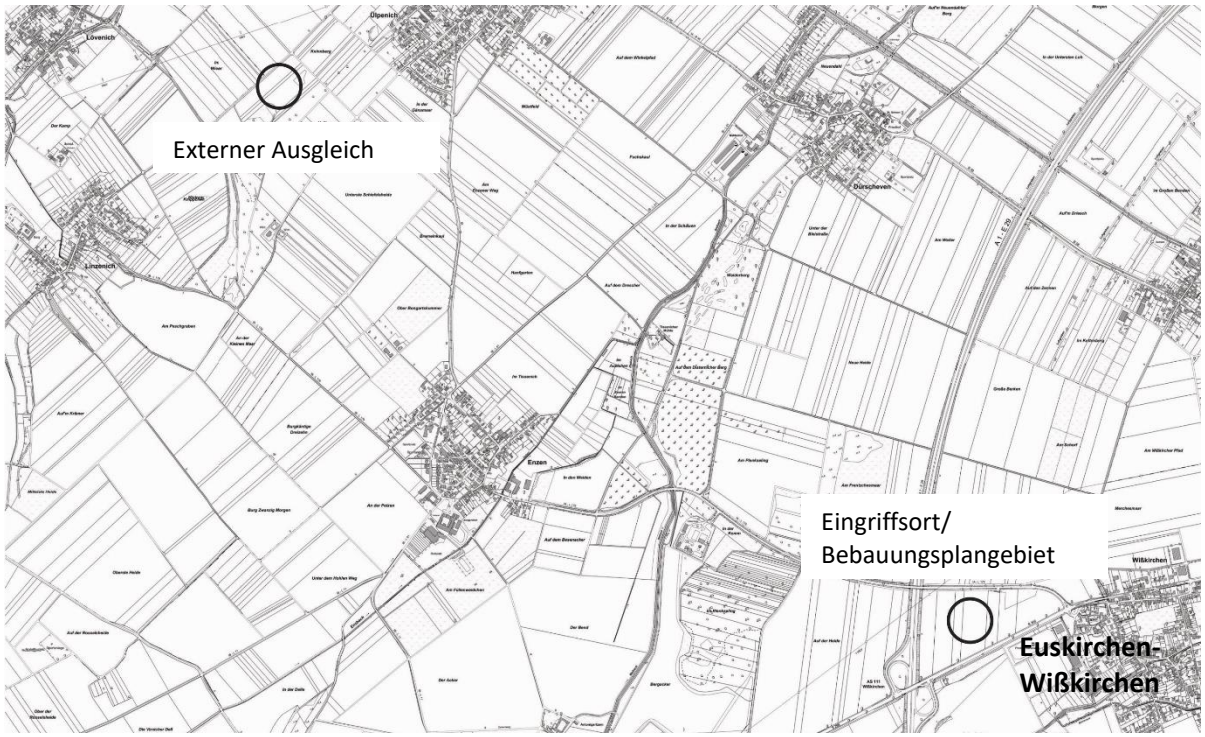
Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden vor dem Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 5 zwischen der Stadt Euskirchen und der Grundstückseigentümerin vertraglich bzw. grundbuchrechtlich gesichert. Die räumliche Verortung der Ausgleichsflächen durch Lageplan erfolgt auf der Bebauungsplanurkunde unter den Hinweisen zu „Externe Ausgleichsflächen und -maßnahmen“.

Abbildung 4: Externer Ausgleich in Swisttal



*Quelle: Allgemeine Liegenschaftskarte (ALK/ABK) © Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW - *Geobasis NRW 2021; Darstellung (unmaßstäblich): Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH (Mai 2022) (ohne Maßstab, genordet)*

Abbildung 5: Externer Ausgleich in Zülpich



*Quelle: Allgemeine Liegenschaftskarte (ALK/ABK) © Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW - *Geobasis NRW 2021; Darstellung (unmaßstäblich): Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH (Mai 2022) (ohne Maßstab, genordet)*

5.6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImschG)

5.6.1 Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen

Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm der umliegenden überörtlich bedeutsamen Verkehrswege vorbelastet, wobei sich die Summe der Belastungen aus den einzelnen Verkehrsarten ergibt.

Zur Beurteilung der Verkehrslärmbelastung innerhalb des Plangebiets sowie der näheren Umgebung wurden die im Rahmen der Verkehrsplanung ermittelten Daten für den mit den maßgeblichen Straßenbaulastträgern und Fachbehörden abgestimmten Prognosefall zugrunde gelegt. Anhand der Berechnungsergebnisse wird in der Verkehrslärmuntersuchung *(Ingenieurbüro Dipl.-Ing. Stefan Kadansky-Sommer: Kreisstadt Euskirchen, Wißkirchen Bebauungsplan Nr. 5 „Gewerbegebiet zwischen BAB 1, B 266 und L 178“, Ermittlung und Beurteilung der Verkehrsgeräuschimmissionen im Plangebiet, Schallimmissionstechnischer Fachbeitrag nach DIN 18005 Schallschutz im Städtebau, Mai 2022)* aufgezeigt, welche Beurteilungspegel tags und nachts im Plangebiet erreicht werden.

Sofern die Orientierungswerte, die im Beiblatt 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ genannt werden, im Plangebiet oder in Teilen davon überschritten werden, muss je nach Belastung für passiven Schallschutz an Neubauten gesorgt werden. Basis hierfür ist eine Kennzeichnung der lärmbelasteten Bereiche nach der Tabelle 7 der DIN 4109-1 „Schallschutz im

Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ im Bebauungsplan und die sich daraus ergebenden Anforderungen.

Für das Plangebiet wird – auf Basis der gutachterlich ermittelten Außenlärmpegel durch Verkehrslärm – gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt, dass entsprechend den gemäß § 9 Abs. 5 BauGB im Bebauungsplan Nr. 5 zeichnerisch gekennzeichneten maßgeblichen Außenlärmpegeln Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ zu treffen sind. Sollten gewerbliche Nutzungen mit Schlafräumen, z. B. Hotels, errichtet werden, so sind Schlafräume voraussichtlich mit schallgedämmten Lüftungssystemen auszustatten.

Die exakte Festlegung der Anforderungen an die Bauteile erfolgt üblicherweise im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren, da die konkret geplante Bauausführung, Raummaße und Fensteranteile in die Berechnung eingehen.

5.6.2 Metalldacheindeckungen

Als technische Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt, dass innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans die Verwendung von unbeschichteten Metalldacheindeckungen nicht zulässig ist.

Die Festsetzung wird unter Umwelt- bzw. Vorsorgegesichtspunkten getroffen, da von nicht beschichteten oder nicht behandelten kupfer-, zink- oder bleigedeckten Dacheindeckungsmaterialien durch Niederschläge und Alterungsprozesse Metallionen gelöst werden und in das abzuleitende Niederschlagswasser gelangen können. Eine Ausschwemmung von Metallionen aus Dacheindeckungen, die in der Folge in das Grundwasser und/oder das Fließgewässer des nahegelegenen Veybachs gelangen könnten, soll durch die Festsetzung verhindert werden.

5.7 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 Abs. 1 BauO NRW

Mit den nach § 89 Landesbauordnung NRW in Verbindung mit § 9 Ab. 4 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommenen baugestalterischen Regelungen soll die Durchsetzung städtebaulicher Zielvorstellungen für eine geordnete, ansprechende Bau- und Grundstücksflächengestaltung unterstützt sowie eine stadt- und landschaftsbildverträgliche Einbettung der Neubauvorhaben in das nachbarschaftliche Umfeld (Stadtteil Wißkirchen, angrenzende Gewerbe- und Landwirtschaftsflächen) erreicht werden. Im Bebauungsplan werden daher Maßgaben zu Werbeanlagen, Grundstückseinfriedungen und Freiflächen getroffen.

5.7.1 Werbeanlagen

Im Bebauungsplan werden Regelungen zu Werbeanlagen aufgenommen. Diese dienen dazu, eine Gestaltungsqualität im Gewerbegebiet zu sichern und einem möglichen „Wildwuchs“ von Werbeanlagen entgegenzuwirken. Ziel ist es aus gestalterischer Sicht, Werbeanlagen eher dezent und zurückhaltend zu dimensionieren und zu positionieren. Dies wird mit den getroffenen Festsetzungen planungsrechtlich gestützt.

In den Anbaubeschränkungszonen der überörtlichen Verkehrswege, an die das Plangebiet angrenzt, richtet sich die Zulässigkeit von Werbeanlagen außerdem nach den Vorgaben des

Bundesfernstraßengesetzes (FStrG) und den Bestimmungen des Straßen- und Wegegesetzes des Landes Nordrhein-Westfalen (StrWG NRW). In diesen Bereichen bedürfen Werbeanlagen auch der Zustimmung der jeweils zuständigen Straßenbaulastträger.

5.7.2 Grundstückseinfriedungen

Neben den baulichen Anlagen und Gebäuden bestimmt die Gestaltung der privaten Freiflächen den Charakter eines Baugebiets. Daher werden im vorliegenden Bebauungsplan Regelungen zu Grundstückseinfriedungen im Gewerbegebiet getroffen.

Grundstückseinfriedungen sollen mit Hecken, Zäunen und begrünten Zäunen erfolgen. In den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen (zugleich private Grünflächen) können ausnahmsweise Grundstückseinfriedungen zugelassen werden, soweit keine anderen rechtlichen Regelungen entgegenstehen und die ggf. betroffenen Straßenbaulastträger dem zustimmen.

Insgesamt ist festzuhalten, dass mit den im Bebauungsplan enthaltenen Gestaltungsregelungen zum einen der gestalterische Rahmen für Bauvorhaben vorgegeben und zum anderen den Wünschen der Bauherr:innen und Nutzer:innen ausreichend Spielraum und Entfaltungsmöglichkeiten geboten wird. Unter Berücksichtigung der Verhältnismäßigkeit und Zumutbarkeit beschränken sich diese Regelungen daher auf das im Interesse der Allgemeinheit erforderliche Maß.

5.8 Kennzeichnungen gemäß § 9 Abs. 5 BauGB

5.8.1 Maßgebliche Außenlärmpegel

Die gutachterlich ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel durch Verkehrslärm sind gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB im Bebauungsplan Nr. 5 zeichnerisch als „Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind“ gekennzeichnet.

Die Kennzeichnung der Lärmbelastung nach der Tabelle 7 der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ im Bebauungsplan dient als Basis für die sich daraus ergebenden Anforderungen an den passiven Schallschutz an Außenbauteilen im Plangebiet.

5.8.2 Altstandort

Die im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnete Fläche wird im Altlast-Verdachtsflächenkataster des Kreises Euskirchen als Altablagerung „Hubertus I und II“ (ehemalige Tongrube) unter der Nummer 5306/100 geführt bzw. „nachrichtlich registriert“.

Die Registrierung aus dem Jahre 1991 ist einerseits darauf zurückzuführen, dass auf der Grundlage einer Plangenehmigung des Landesoberbergamts vom 19.05.1981 in einer ausgebeuteten Tongrube (Hubertus ll) Abfälle bis 1993 deponiert wurden. Die Plangenehmigung umfasste im Zeitraum von 1981 bis 1991 die Zulassung der Deponierung von Erdaushub,

Bauschutt sowie Straßenaufbruch. In einem Änderungsbescheid aus dem Jahre 1991 wurde die Zulassung auf Bauschutt und Erdaushub reduziert, wobei der Einbau von Bauschutt erst oberhalb des Grundwasserspiegels, d. h. oberhalb von 195 m ü. Normal-Null erlaubt wurde.

Nach Erkenntnissen der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Euskirchen wurden in dem Deponiebereich Abfälle in einer Menge von rd. 90.000 m^3 bis zu einer Mächtigkeit von 13 m eingebracht. Im Zeitraum zwischen 1965 und 1975 erfolgte außerdem auf Teilflächen eine ungenehmigte Verfüllung eines ausgetonten Bereichs. Die Verfüllung von rd. 68.000 m^3 mit einer Mächtigkeit von ebenfalls bis zu 13 m umfasste Erdaushub und Bauschutt, wobei jedoch nicht auszuschließen ist, dass auch Siedlungsabfälle deponiert wurden.

Zur Überprüfung der Grundwassersituation wurden bis zum Jahre 1999 Grundwasseruntersuchungen durchgeführt. Parallel dazu wurde das Gelände nach Beendigung des Deponiebetriebs wiederhergerichtet, wobei die Abfälle mit einer 1 m mächtigen Lößschicht und darüber einer 0,3 m mächtigen Mutterbodenschicht abzudecken waren. Diese Arbeiten wurden im Jahre 1995 abgeschlossen. Im Jahre 1997 wurden die Flächen aus der Bergaufsicht entlassen.

Im Rahmen der Baureifmachung von Grundstücksbereichen ist ggf. anfallendes bauschutthaltiges oder organoleptisch auffälliges Bodenmaterial (z. B. aus Bodenauffüllungen) ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Kreis Euskirchen anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist im Plangebiet nur nach vorheriger Genehmigung zulässig. Für das Aufbringen und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden außerhalb von Bauwerken gelten die Anforderungen nach § 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung. Nach § 12 Abs. 3 BBodSchV besteht grundsätzlich eine Untersuchungspflicht von Materialien vor deren Auf- und Einbringung in Böden. Falls also Böden aufgebracht werden sollen, so sind die Einbaubereiche genau zu bestimmen. Sowohl Ausdehnung als auch Höhe der Aufbringung sind in Plänen und Schnitten darzustellen. Von den hierzu vorgesehenen Materialien sind der Unteren Bodenschutzbehörde beim Kreis Euskirchen repräsentative Analysen vorzulegen.

Für Gründungsmaßnahmen ist ggf. mit einem erhöhten Aufwand zu rechnen.

5.9 Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen, gemeindliche Regelungen zum Anschluss- und Benutzungszwang sowie Denkmäler nach Landesrecht sollen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden, soweit sie zu seinem Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind.

Aus diesem Grund werden die Anbauverbots- und die Anbaubeschränkungszonen der Autobahn 1 und der Bundesstraße 266 nach § 9 Abs. 1 Fernstraßengesetz (FStrG) – gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn bzw. der im Lageplan erfassten Straßenbegrenzung – nachrichtlich in den Bebauungsplan Nr. 5 übernommen. Ebenfalls nachrichtlich in den Bebauungsplan Nr. 5 übernommen ist die Anbaubeschränkungszone der Landesstraße 178 gemäß § 25 Straßen- und Wegegesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (StrWG NRW).

Nach § 9 Fernstraßengesetz (FStrG) ist die Anbauverbotszone von Nutzungen freizuhalten. Abweichungen hiervon bedürfen in jedem Fall der Einzelprüfung und -entscheidung durch die Straßenbauverwaltung. Dazu sind detaillierte Planunterlagen vorzulegen.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs verläuft im Nordwesten eine oberirdische Hauptversorgungsleitung (110 kV-Leitung). Die Leitungstrasse sowie ihre Schutzzonen und der freizuhaltende Schutzradius um den Maststandort sind nachrichtlich in den Bebauungsplan Nr. 5 übernommen. Für die Leitung bestehen Schutzbestimmungen der Leitungsbetreiberin, die einzuhalten sind.

5.10 Hinweise

Im Bebauungsplan wird auf Vorgaben hingewiesen, die nach anderen rechtlichen Bestimmungen geregelt sind. Die Hinweise dienen dazu, Eigentümer:innen, Nutzer:innen und Bauherr:innen zu informieren und z. B. die Notwendigkeit von bestimmten Maßnahmen, Behördenabstimmungen, Genehmigungen und mögliche Nutzungseinschränkungen im Zusammenhang mit einem Vorhaben zu verdeutlichen.

Der Bebauungsplan Nr. 5 enthält Hinweise hinsichtlich:

- Schutzzonen gemäß Bundesfernstraßengesetz (FStrG) und Bestimmungen des Straßen- und Wegegesetzes des Landes Nordrhein-Westfalen (StrWG NRW)
- Bestimmungen zum Schutz der Hochspannungsfernleitung
- Immissionsvorbelastung
- Luftfahrt
- Rohrleitungsnetz
- Stellplatzsatzung der Kreisstadt Euskirchen
- Entwässerungssatzung der Kreisstadt Euskirchen
- Niederschlagswasserbeseitigung
- Grundwasser
- Baugrund und Gebäudeabdichtung
- Erdbebenzone
- Kampfmittel
- Bodendenkmale
- Bodenschutz
- Baum- und Vegetationsschutz
- Lichtimmissionen
- Artenschutz
- Externe Ausgleichsflächen und -maßnahmen
- Einsehbarkeit von Rechtsvorschriften

5.11 Flächenbilanz zum Bebauungsplan Nr. 5

Nutzung	Fläche in m²	Flächenanteil
Gewerbegebiet GE 1	21.348	
Gewerbegebiet GE 2	45.405	
Gewerbegebiet GE 3	13.182	
Gewerbegebiet GE 4	32.000	
Gewerbegebiet, gesamt	**111.935**	**78,7 %**
Straßenverkehrsfläche		
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „W & R“		
Verkehrsflächen, gesamt	**2.283**	**1,6 %**
Private Grünflächen, gesamt (zugleich Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)	**27.964**	**19,7 %**
Räumlicher Geltungsbereich, gesamt (ca. 14,2 ha)	**142.183**	**100,0 %**

Abbildung 6: Bebauungsplan Nr. 5

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH (Entwurf (Mai 2022) (ohne Maßstab, genordet)

6 Übersicht Bebauungsplanunterlagen und Fachgutachten

1. **Bebauungsplan Nr. 5** (zeichnerische Darstellung mit planungsrechtlichen Festsetzungen), Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, Köln (Mai 2022)
2. **Begründung (Teil 1)**, Stadt und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, Köln (Mai 2022)
3. **Umweltbericht (Teil 2 der Begründung)** zum Bebauungsplan Nr. 5 "Gewerbegebiet zwischen BAB 1, B 266 und L 178 in Wißkirchen", LANDSCHAFT! Büro für Landschaftsplanung GmbH, Bachstraße 22, 52066 Aachen (Mai 2022)
4. **Landschaftspflegerischer Fachbeitrag mit integrierter Artenschutzprüfung** zum Bebauungsplan Nr. 5 "Gewerbegebiet zwischen BAB 1, B 266 und L 178 in Wißkirchen", LANDSCHAFT! Büro für Landschaftsplanung GmbH, Bachstraße 22, 52066 Aachen (Mai 2022)
5. Fachgutachten und -planungen im Zusammenhang mit der Bauleitplanung:

   - Ingenieurbüro Johannes Klee, Fachbüro für Stadtplanung und kommunales Verkehrswesen, Hasselholzer Weg 13, 52074 Aachen: **Erschließungsplanung** (drei Lagepläne, Mai 2022)
   - p4 Gesellschaft für Regional-, Stadt-, Umwelt- und Verkehrsplanung mbH, Am Ziegelweiher 12, 52066 Aachen: **Verkehrsuntersuchung** zur Erschließung des Gewerbegebiets mit Autohof in Wißkirchen (Mai 2022)
   - BVSA: **Ergänzende Stellungnahme zum Auditbericht** vom 01.03.2022 Entwicklung von Gewerbeflächen in Euskirchen/Wißkirchen und Anbindung an die B 266/L 11 und BAB 1 AS – Wißkirchen (Mai 2022)
   - Ingenieurbüro Dipl.-Ing. Stefan Kadansky-Sommer: Kreisstadt Euskirchen, Wißkirchen, Bebauungsplan Nr. 5 „Gewerbegebiet zwischen BAB 1, B 266 und L 178“, Voreinschätzung und Auswirkungen aus der geplanten Ansiedlung eines Logistikunternehmens (Spedition) im Osten des Bebauungsplans Nr. 5, **gutachterliche Stellungnahme nach DIN 18005/TA Lärm** (Mai 2022)
   - Ingenieurbüro Dipl.-Ing. Stefan Kadansky-Sommer: Kreisstadt Euskirchen, Wißkirchen Bebauungsplan Nr. 5 „Gewerbegebiet zwischen BAB 1, B 266 und L 178“, Ermittlung und Beurteilung der Verkehrsgeräuschimmissionen im Plangebiet, **Schallimmissionstechnischer Fachbeitrag nach DIN 18005 Schallschutz im Städtebau** (Mai 2022)
   - IBL Laermann GmbH, Niersstraße 26, 41182 Mönchengladbach: **Stellungnahme zum Grundstück** in Euskirchen Gemarkung: Wißkirchen, Flur 1, Flurstücke 12 bis 18 (G 035/221), Zusammenfassung zur Stellungnahme zum Grundstück (Februar 2021)
   - IBL Geo-Consulting GmbH, Niersstraße 26, 41182 Mönchengladbach: Geotechnische Kurzstellungnahme in Anlehnung an DIN 4020:2010-12 zu den Baugrund-, Grundwasser- und Gründungsverhältnissen hinsichtlich Tragsicherheit im Rahmen der Erschließung und zur Feststellung der allgemeinen Bebaubarkeit für das Projekt Entwicklung von Gewerbeflächen in Euskirchen (Gemarkung: Wisskirchen, Flur: 1, Flurstücke: 12 – 18), GC 210118-**Baugrundbericht** (November 2021)
   - IBL Geo-Consulting GmbH, Niersstraße 26, 41182 Mönchengladbach: **Entsorgungs- und altlastentechnische Bodenuntersuchung**, Euskirchen-Wißkirchen, Erschließung von Gewerbeflächen (November 2021)
   - Ing.-Büro Dr. J. Zöll, Eppengasse 3, 53945 Blankenheimerdorf: Baugrundübersichtsgutachten für folgende Grundstücke in Euskirchen: Gemarkung Wißkirchen, Flur 1, Flurstücke 17 u. 18 (Oktober 2010)

- Bodenprospektion (Berichtsbezeichnung, Datum usw.):
  wird zur Sitzung UmPlanA im Juni 2022 vorgelegt